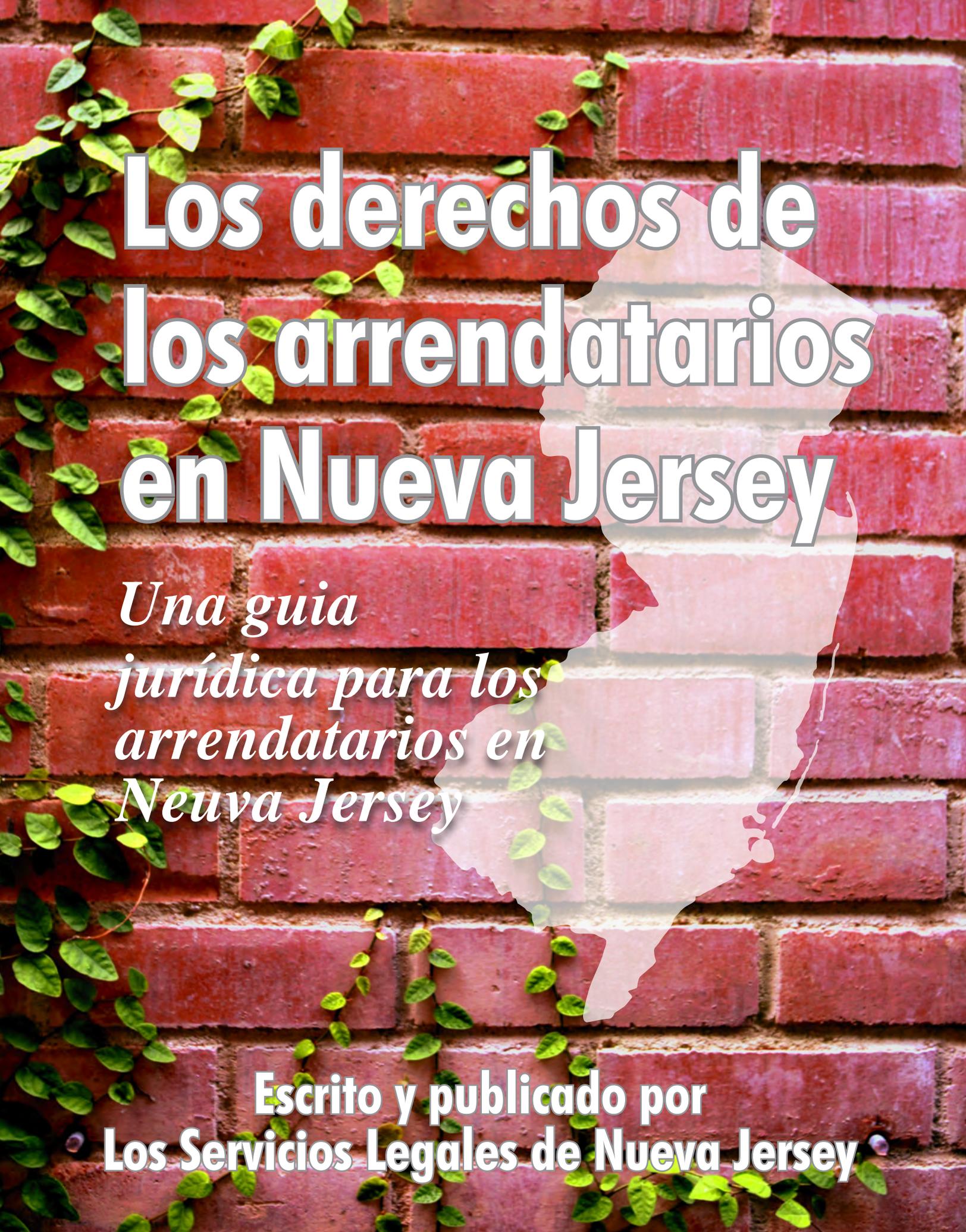


# Los derechos de los arrendatarios en Nueva Jersey



*Una guía jurídica para los arrendatarios en Nueva Jersey*

Escrito y publicado por  
Los Servicios Legales de Nueva Jersey



**© 2020 Legal Services of New Jersey**

Los Servicios Legales de Nueva Jersey, LSNJ, edita estos materiales para que las personas que no pueden pagar un asesoramiento o una representación jurídica los utilicen.

Bajo ninguna circunstancia están a la venta y nadie puede usarlos con fines comerciales.

Usted puede hacer copias solamente para su uso personal o educativo.

Las copias no pueden ser modificadas y tienen que conservar la identificación de los Servicios Legales de Nueva Jersey y la fecha en que se editaron los originales.

Para más información, comuníquese con:

Legal Services of New Jersey, P.O. Box 1357, Edison, NJ 08818-1357

*[www.LSNJ.org](http://www.LSNJ.org) / [www.LSNJLAW.org](http://www.LSNJLAW.org) / [publications@LSNJ.org](mailto:publications@LSNJ.org)*

# Índice

<b>Introducción</b> .....	<b>1</b>
<b>Capítulo 1: Conozca sus derechos</b> .....	<b>3</b>
¿Necesito un abogado? .....	3
¿Qué hago para encontrar un abogado? .....	4
El cobro de los honorarios del abogado .....	4
Cómo representarse a uno mismo ante el tribunal .....	5
Cómo se buscan las leyes .....	5
Cómo obtener la ayuda de un bibliotecario jurídico. ....	5
Cómo se buscan las leyes de propietario e inquilino. ....	6
<i>Cómo encontrar los estatutos</i> .....	6
<i>Dónde se buscan los reglamentos</i> .....	6
<i>Cómo se busca la jurisprudencia</i> .....	7
<i>Cómo encontrar ordenanzas o leyes locales</i> .....	7
<i>Las leyes federales</i> .....	7
Las asociaciones de arrendatarios .....	8
La importancia de las asociaciones locales y estatales de arrendatarios . . . .	8
<b>Capítulo 2: La búsqueda de un lugar para alquilar y la mudanza</b> <b>9</b>	
Un caso especial: Lo que hay que hacer para encontrar una vivienda que le acepte un vale de la Sección 8 u otro subsidio .....	9
Encontrar una vivienda para alquilar a través de una agencia inmobiliaria o de alquiler .....	9
Las agencias de alquiler .....	10
Los agentes inmobiliarios. ....	11
Cómo buscar una vivienda por su cuenta. ....	11
Cómo usar Internet para buscar vivienda —Tenga cuidado .....	12
La mudanza .....	12
Inspeccione el lugar .....	12
Obtenga una promesa por escrito de que se va a reparar o corregir cualquier problema existente .....	14
<b>Capítulo 3: Su depósito de garantía</b> .....	<b>15</b>
La Ley con respecto al depósito de garantía .....	15
¿Es esta ley aplicable a todos los propietarios de inmuebles? .....	15

## Índice

En virtud de la ley que regula el depósito de garantía ¿Cuánto puede cobrar el propietario como depósito? . . . . .	16
¿Qué tipo de notificaciones debe proporcionar el propietario al inquilino? . . . . .	17
Notificaciones después del pago del depósito . . . . .	17
Los inquilinos en viviendas no ocupadas por el arrendador . . . . .	17
Los inquilinos en viviendas ocupadas por el propietario . . . . .	17
Notificación anual . . . . .	18
Otras notificaciones necesarias . . . . .	19
¿Qué ocurre si el inmueble se vende o se pierde después de una ejecución hipotecaria mientras yo estoy viviendo allí? . . . . .	19
No hay obligación de reponer el depósito . . . . .	19
Cartas modelo para asegurar sus derechos en virtud de la Ley con respecto al depósito de garantía . . . . .	20-26

## **Capítulo 4: Entienda su contrato de arrendamiento . . . . . 27**

¿Qué es un contrato de arrendamiento? . . . . .	27
Las cláusulas más comunes de un contrato . . . . .	28
El plazo del arrendamiento . . . . .	28
El pago del alquiler . . . . .	28
El depósito de garantía . . . . .	29
Los recargos por pagos tardíos . . . . .	29
Los honorarios del abogado . . . . .	30
Las normas y reglamentos . . . . .	31
El cuidado de la propiedad . . . . .	31
La notificación para que se haga alguna reparación . . . . .	32
La conducta desordenada . . . . .	32
Los animales domésticos . . . . .	32
<i>¿Qué pasa si el inquilino tiene una mascota y la propiedad se vende a un nuevo propietario que quiere prohibir los animales domésticos? . . . . .</i>	<i>32</i>
<i>El control de las mascotas . . . . .</i>	<i>32</i>
<i>Los animales domésticos en viviendas públicas y para personas mayores . . . . .</i>	<i>33</i>
El acceso del propietario a la vivienda del inquilino . . . . .	34
¿Cuándo puede el propietario entrar en la vivienda del arrendatario? . . . . .	34
¿Qué pasa si el propietario entra sin permiso? . . . . .	35
El mantenimiento del orden . . . . .	35
La renovación del contrato . . . . .	35

Los cambios al contrato .....	36
<b>Capítulo 5: Cómo terminar o rescindir su contrato de arrendamiento .....</b>	<b>37</b>
¿Por qué terminar un contrato? .....	37
Preaviso para terminar un contrato .....	38
Cómo se puede terminar un contrato de arrendamiento de un año .....	38
Cómo se puede terminar un contrato de alquiler de mes a mes .....	39
Mudarse antes de que el contrato se acabe .....	39
¿Se puede demandar a los inquilinos por rescindir el contrato? .....	39
Avisar al propietario por anticipado .....	40
¿Qué sucede si usted decide no mudarse? .....	40
Los reclamos para el cobro del alquiler .....	40
Mudarse a causa de las malas condiciones en la vivienda .....	41
La muerte del inquilino o de su cónyuge .....	42
Enfermedad o accidente del arrendatario .....	42
Inquilinos de la tercera edad que necesitan ir a una residencia geriátrica o a una instalación de vivienda asistida .....	42
Inquilinos de la tercera edad que han sido aceptados en programas de viviendas subvencionadas u otras viviendas para personas con ingresos bajos o moderados .....	43
Viviendas no accesibles para personas discapacitadas .....	43
Las víctimas de la violencia doméstica tienen derecho a mudarse .....	43
El inquilino tiene que notificar por escrito al propietario .....	43
Junto con la notificación, tiene que enviar otras pruebas de esta amenaza ..	44
¿Cuándo terminará el contrato de arrendamiento? .....	45
¿Qué sucederá con mi depósito de garantía? .....	45
¿Qué sucede si vivo en una vivienda pública? .....	46
La información personal deberá permanecer confidencial .....	46
<b>Capítulo 6: Su derecho a una vivienda segura y digna .....</b>	<b>47</b>
La garantía implícita de habitabilidad .....	47
Los códigos locales y estatales para el mantenimiento de la vivienda y la propiedad .....	48
Ejemplos de algunos asuntos y problemas comunes .....	49
Requisitos respecto a la calefacción .....	49
Envenenamiento por plomo .....	49
<i>Examen para detectar el envenenamiento por plomo .....</i>	<i>50</i>

<i>Cómo eliminar o suprimir la pintura con plomo</i> . . . . .	50
<i>Recursos para ayudar a los inquilinos a reubicarse y a los propietarios a deshacerse de la pintura con plomo</i> . . . . .	51
Protectores de seguridad para las ventanas . . . . .	52
Chinches . . . . .	53
<i>Qué debe saber acerca de los chinches</i> . . . . .	53
<i>Maneras para deshacerse de los chinches</i> . . . . .	54
<i>Conocer sus derechos es importante</i> . . . . .	54
<i>Obtener asesoramiento jurídico y ayuda es importante</i> . . . . .	55
Cómo hacer que el propietario haga las reparaciones . . . . .	56
El uso de los códigos para la vivienda y la salud . . . . .	56
Re inspeccionar la vivienda . . . . .	57
La clausura o cierre de un edificio . . . . .	58
Cómo hacer para que la oficina de salud pública le ayude a obtener calefacción . . . . .	58
¿Qué ocurre si se le acaba el aceite para la calefacción? . . . . .	59
Utilizar el dinero del alquiler para hacer reparaciones: hacer la reparación y restar el costo . . . . .	59
La retención del alquiler . . . . .	60
Cómo empezar a retener el alquiler . . . . .	60
Qué puede esperar . . . . .	61
Disminuciones del alquiler . . . . .	61
Acuerdo en el tribunal . . . . .	62
Cuando los inquilinos se unen a una huelga de alquiler . . . . .	62
La orden judicial para hacer las reparaciones . . . . .	63
La administración judicial del alquiler . . . . .	63
Acudir a la compañía de seguros del propietario . . . . .	64
<b>Capítulo 7: Sus derechos cuando le aumentan el alquiler . . . . .</b>	<b>65</b>
La forma correcta de aumentar el alquiler . . . . .	65
El aviso para poner fin al contrato y el aviso de aumento del alquiler . . . . .	66
Si usted no paga el aumento . . . . .	66
Los aumentos exagerados en el alquiler . . . . .	67
El peso de la prueba . . . . .	68
¿Qué tiene que demostrar el propietario? . . . . .	68
Los aumentos de acuerdo al control del alquiler . . . . .	69
Un aumento debido a dificultades económicas . . . . .	70
La oposición a la solicitud de un aumento por dificultades económicas . . . . .	70

Los alquileres ilícitos bajo el control del alquiler . . . . .	71
Los aumentos debidos a la conversión en condominio o cooperativa . . . . .	71
Los aumentos como represalia o venganza . . . . .	71

**Los próximos 5 capítulos tratan sobre el quién, qué, cuándo, dónde y cómo de los desalojos en Nueva Jersey.**

**Capítulo 8: El derecho del inquilino a un proceso jurídico . . . . . 72**

Solamente un tribunal puede desalojar a un inquilino . . . . .	72
Cierres ilícitos . . . . .	72
La retención de sus pertenencias por no haber pagado el alquiler . . . . .	74
Los derechos de los residentes de hoteles y moteles . . . . .	74
Los derechos de los residentes de pensiones y casas de huéspedes . . . . .	75
Las causas para el desalojo . . . . .	75
Qué constituye una “causa justa” para desalojar a un inquilino? . . . . .	75
<i>Las pocas excepciones al desalojo por causa justa . . . . .</i>	<i>76</i>
<i>Los arrendatarios que viven en una propiedad que ha sido embargada . . . . .</i>	<i>76</i>
<i>Un apunte sobre las “notificaciones” . . . . .</i>	<i>77</i>
Los únicos motivos legales para el desalojo (N.J.S.A. 2A:18-61,1) . . . . .	77
a. La falta de pago del alquiler . . . . .	78
b. Una conducta desordenada que moleste a los otros inquilinos . . . . .	79
c. Daño o destrucción de la propiedad . . . . .	79
d. La violación de las reglas del propietario . . . . .	79
e. (1) Violación del contrato de arrendamiento . . . . .	80
e. (2) Violación de la provisión que prohíbe el uso ilícito de estupefacientes u otras actividades ilegales en una vivienda pública . . . . .	80
f. No pagar un aumento del alquiler . . . . .	81
g. Las violaciones de los códigos de la vivienda y de la salud donde . . . . .	81
h. El propietario quiere suspender de forma permanente el uso residencial del edificio . . . . .	82
i. No aceptar cambios en el contrato . . . . .	82
j. Pagar el alquiler tarde todos los meses (retraso habitual) . . . . .	83
k. Conversión del inmueble a un edificio de condominios o cooperativa . . . . .	83
l. El dueño quiere vivir en el apartamento o casa . . . . .	84
m. El inquilino pierde un trabajo que incluye la vivienda como parte del contrato labora . . . . .	84
n. Una condena por un delito relacionado con estupefacientes . . . . .	85

## Índice

o. Condena por agredir, atacar o amenazar al propietario . . . . .	86
p. Tomar parte o estar implicado en una actividad relacionada con estupefacientes, robo o agresión o amenaza contra el propietario . . . . .	86
q. Una condena por el delito de robo . . . . .	87
r. Tráfico de personas . . . . .	88
<b>Capítulo 9: El proceso jurídico para el desalojo . . . . .</b>	<b>89</b>
Las notificaciones requeridas antes de presentar una demanda para el desalojo . .	89
La notificación para el cese . . . . .	89
La notificación para que desocupe y la demanda para obtener la posesión .	89
La presentación de la notificación para que desocupe . . . . .	90
La demanda jurídica . . . . .	90
La orden de comparecencia. . . . .	90
Información sobre los derechos del inquilino . . . . .	90
El tiempo que hay entre la fecha de la demanda y la audiencia . . . . .	90
Su derecho a un intérprete . . . . .	91
Posponer su audiencia ante el tribunal . . . . .	91
Acudir al tribunal . . . . .	91
La lista de causas y las instrucciones . . . . .	92
Llegar a un acuerdo con el propietario . . . . .	93
La mediación . . . . .	94
Prepárese para la defensa de su caso ante el tribunal . . . . .	95
La audiencia. . . . .	95
La decisión del juez . . . . .	96
<b>Capítulo 10: Defensas contra el desalojo . . . . .</b>	<b>97</b>
Práctica legal sin autorización . . . . .	98
La ley que obliga al propietario a inscribir el inmueble. . . . .	98
No inscribir el inmueble . . . . .	98
No presentar una notificación o dar una notificación incorrecta . . . . .	99
No seguir los procedimientos y requisitos federales para las notificaciones . . . . .	100
Las notificaciones para los residentes de viviendas públicas . . . . .	100
Las notificaciones para los residentes en viviendas subvencionadas . . . . .	101
Las notificaciones para las personas con vales de la Sección 8 . . . . .	102
Qué sucede cuando se presenta una demanda para el desalojo inapropiada . . . . .	103
Si usted ya pagó el alquiler o lo puede pagar el día de la audiencia. . . . .	103
Si usted está pagando cuentas de los servicios públicos que le corresponden al propietario . . . . .	104

No haber obtenido un certificado de ocupación . . . . . 104

No proporcionar un alojamiento seguro y digno . . . . . 105

El propietario está equivocado, no demostró una de las causas para el desalojo o está mintiendo . . . . . 105

Exoneración—El propietario lo sabía, pero continuó con el alquiler . . . . . 106

Represalias—El propietario se quiere vengar . . . . . 106

**Capítulo 11: ¿Qué sucede después de la audiencia para el desalojo? . . . . . 108**

El proceso de la orden de desalojo . . . . . 108

Inquilinos desalojados por falta de pago del alquiler que ahora tienen el dinero . . . . . 109

Orden para un desalojo ordenado—suspender el bloqueo y conseguir más tiempo para mudarse . . . . . 110

La suspensión por adversidad—hasta 6 meses . . . . . 111

La suspensión para inquilinos con una enfermedad terminal . . . . . 111

Cómo revocar una orden de desalojo—anular un fallo para evitar la falta de vivienda . . . . . 112

Cartas modelo, orden judicial para el desalojo . . . . . 114-115

**Capítulo 12: El estatuto con respecto a las pertenencias abandonadas por el arrendatario . . . . . 116**

¿Qué sucede cuando usted se muda de un apartamento y deja sus efectos personales en el lugar? . . . . . 116

¿El propietario tiene que notificar al inquilino para que se lleve las pertenencias? 118

¿Qué tiene que hacer el inquilino después de recibir la notificación? . . . . . 118

¿Qué sucede después? . . . . . 120

Creo que el propietario de la vivienda ha quebrantado la ley. ¿Cómo puedo recoger mis pertenencias o demandar por daños y perjuicios? . . . . . 120

**Capítulo 13: Los programas especiales de ayuda a los arrendatarios . . . . . 122**

Los programas para impedir el desalojo . . . . . 122

El programa para prevenir la pérdida del hogar (HPP) . . . . . 123

*La ayuda con el pago de la renta atrasada para los inquilinos que se enfrentan a un desalojo . . . . . 123*

*Los vales del HPP . . . . . 123*

<i>Cómo solicitar la asistencia del Programa para prevenir la falta de hogar (HPP)</i> .....	123
<i>El HPP tiene fondos limitados.</i> .....	124
<i>Si el programa HPP le niega la ayuda</i> .....	124
El programa para la Ayuda de Emergencia (EA) .....	124
<i>Cómo solicitar la Ayuda de Emergencia, (EA)</i> .....	125
Otros programas de ayuda con el alquiler .....	125
La asistencia para los desplazados .....	126
¿Qué es la asistencia para inquilinos desplazados? .....	126
¿Qué agencia proporciona asistencia para los inquilinos desplazados? ..	127
¿Cómo puedo obtener la asistencia para la reubicación? .....	127
¿Cómo puedo proteger mi derecho a recibir la asistencia para la reubicación? .....	128
El desplazamiento a causa de un incendio .....	128
Los reembolsos del impuesto sobre la propiedad para inquilinos .....	128
<b>Capítulo 14: Las conversiones a condominio y cooperativas . . .</b>	<b>130</b>
Las conversiones son complicadas: ¡Consiga ayuda! .....	130
Pasos básicos a seguir en una conversión .....	130
<i>El aviso sobre la intención de convertir</i> .....	131
<i>El plan completo de conversión</i> .....	131
<i>El preaviso de tres años para desocupar o mudarse</i> .....	131
<i>El derecho a pedir una vivienda similar a la que tiene</i> .....	132
<i>Los aumentos de alquiler durante el período de tres años</i> .....	132
<i>Retrasos adicionales en los desalojos</i> .....	133
<i>Requisitos adicionales</i> .....	133
Las protecciones especiales para las personas de la tercera edad y las discapacitadas .....	133
Requisitos para recibir la protección .....	134
Cómo solicitar la protección .....	134
La protección contra aumentos en el alquiler .....	134
Las protecciones especiales del Condado de Hudson .....	135
Requisitos para recibir la protección .....	135
Cómo solicitar la protección .....	135
Otros requisitos .....	136

<b>Capítulo 15: Las casas de huéspedes, pensiones y parques de casas móviles . . . . .</b>	<b>137</b>
Las protecciones para los huéspedes y residentes de una pensión . . . . .	137
El proceso de concesión de licencias. . . . .	138
Las protecciones contra el desalojo . . . . .	138
Otros derechos de los residentes de una pensión. . . . .	138
Las protecciones para los inquilinos que viven en casas móviles . . . . .	139
El requisito de que se haga un contrato escrito . . . . .	140
La mudanza y la venta de casas móviles . . . . .	140
Información sobre las tarifas . . . . .	141
El aumento del alquiler y el mantenimiento de la propiedad. . . . .	141
La asociación de dueños de casas móviles . . . . .	141
<b>Capítulo 16: La discriminación en materia de vivienda . . . . .</b>	<b>142</b>
La discriminación en el alquiler es ilegal . . . . .	142
El negarse a alquilar una vivienda a una persona que recibe ayuda de la Sección 8 y a personas con otro tipo de ingresos . . . . .	142
La discriminación contra las familias con niños . . . . .	143
Protección especial para personas discapacitadas. . . . .	143
Lo que puede no ser considerado como discriminación . . . . .	144
Cómo presentar una queja por discriminación. . . . .	145
Grupos locales para la imparcialidad en la vivienda . . . . .	147
La necesidad de tener asistencia jurídica . . . . .	148
<b>Los Programas de los Servicios Legales de Nueva Jersey . . . . .</b>	<b>149</b>

# Introducción

Los **SERVICIOS LEGALES DE NUEVA JERSEY** (LSNJ), coordina un sistema de agencias en todo el estado que brindan asistencia jurídica gratuita a personas de bajos ingresos que tienen que hacer frente a casos jurídicos civiles. Parte de la misión de los Servicios Legales es hacer que la gente conozca sus derechos y proporcionar información útil en caso que alguien decida iniciar por su cuenta un proceso legal. El conocimiento de sus derechos puede ayudarle a resolver algunos problemas sin la ayuda de un abogado, o bien a sacarle mejor provecho a la asistencia de un abogado si usted ya tiene uno.

## **Advertencia sobre la utilización de este manual**

Este manual no da consejo para un problema legal específico que usted pueda tener y no sustituye la ayuda de un abogado cuando necesite uno. Debería hablar con un abogado si cree que necesita ayuda.

Los capítulos de este manual se revisan y actualizan a medida que las leyes cambian. Por esta razón, al comienzo de cada capítulo se indica la fecha de la revisión más reciente, en lugar de hacerlo para todo el manual. Si tiene alguna pregunta sobre un área específica de la ley, usted debe hablar con un abogado para obtener asesoramiento jurídico actualizado.

## **Este manual es para los inquilinos**

La información es la clave para una buena relación entre el inquilino y el propietario. Este manual le dará la información que usted necesita para ser un buen inquilino y asegurarse de que el propietario le trate de forma correcta y justa. El manual explica, conforme a las leyes de Nueva Jersey, los derechos y responsabilidades del inquilino. Un arrendatario informado puede estar mejor capacitado para solucionar los problemas directamente con el propietario, sin necesidad de un abogado o un juez.

*Aviso:* Las personas que viven en alojamientos públicos y en otro tipo de vivienda que reciban asistencia federal y estatal tienen otros derechos además de los mencionados aquí.

## **Este manual es para los propietarios**

Aunque este manual ha sido escrito para los inquilinos, también puede servirles a los propietarios. En este se describen los deberes del propietario que alquila apartamentos o casas. Los propietarios que conocen y siguen las leyes tienen más posibilidad de tener buenos inquilinos y una propiedad bien mantenida. Obedecer las leyes es sencillamente un buen negocio.

### Agradecimientos

La edición en inglés de Los derechos de los arrendatarios en Nueva Jersey fue revisada por Linda Babecki y Alice Kwong, abogadas en jefe en LSNJ. Está basada en varias ediciones anteriores escritas por Felipe Chavana, David G. Sciarra, Harris David, y Connie Pascale. Robin Patric en el departamento de publicaciones de LSNJ, es responsable del diseño, el esquema y la producción. Un agradecimiento especial a Tricia Simpson-Curtin, directora general de contenido, por la redacción y corrección de pruebas.

Agradecemos también especialmente a Al Moreno, M.A., y a Lina Tocora, miembros de la Unidad de Servicios Lingüísticos en LSNJ, por la traducción del inglés al español. Asimismo, gracias a Olga Torner quien se encargó de la corrección de pruebas de la versión en español.

### Comentarios o sugerencias

Esperamos que esta guía le sea útil. Si tiene algún comentario o sugerencia que podamos usar en las próximas ediciones, por favor comuníquese con nosotros. Nos puede escribir o enviar un correo electrónico a:

Legal Services of New Jersey  
P.O. Box 1357  
Edison, NJ 08818-1357  
publications@lsnj.org

— Melville D. Miller Jr., Presidente  
Los Servicios Legales de Nueva Jersey  
Edison, Nueva Jersey

# Capítulo 1

## Conozca sus derechos

La información en este capítulo estaba vigente en abril de 2014, pero las leyes cambian a menudo. Por favor consulte nuestro sitio web, [www.lsnjlaw.org](http://www.lsnjlaw.org), para ver las actualizaciones hechas a este manual o consulte con un abogado para obtener asesoramiento legal actualizado.

**EN NUEVA JERSEY, LOS INQUILINOS** tienen derechos y responsabilidades legales. Estos derechos y responsabilidades se indican en diferentes leyes. Este manual le explica esas leyes, derechos y responsabilidades que tiene como arrendatario.

Lea cuidadosamente este manual. ¡El conocimiento es la clave de sus derechos! Si no sabe cuáles son sus derechos, no se puede proteger.

Este capítulo habla de las veces en que usted podría necesitar un abogado, cómo encontrar uno y, si tiene que representarse a sí mismo, cómo buscar las leyes pertinentes. También explica las ventajas que tiene el hacerse miembro de una asociación de inquilinos.

### ¿Necesito un abogado?

Este manual le da información sobre las leyes en relación al inquilino y al propietario. No puede dar respuesta a cada pregunta que tenga y no le proporciona un asesoramiento específico a un problema legal en particular que usted pueda tener. No sustituye a un abogado.

La información en este manual le ayudará a que usted mismo proteja sus derechos como inquilino. Si conoce sus derechos y responsabilidades, puede evitar problemas legales. También estará más preparado para hacer valer por sí mismo sus derechos ante el propietario, y si fuera necesario defenderse ante el tribunal.

El conocimiento de sus derechos también le preparará si tiene que consultar a un abogado. Si usted no está seguro sobre si necesita un abogado o no, consulte a uno sin dudar.

Si tiene que acudir al tribunal, trate de conseguir un abogado para que le represente. Puede que le sea difícil entender las leyes o negociar con



el propietario, sobre todo si este tiene un abogado. Igualmente se puede encontrar con que preparar su caso, siguiendo las leyes apropiadamente, puede ser difícil. Si pierde el caso y quiere apelar, necesitará la asistencia de un abogado.

### **¿Qué hago para encontrar un abogado?**

Si necesita el asesoramiento de un abogado, pero no puede costearse uno, puede ser que reúna los requisitos para recibir asistencia de los Servicios Legales. Póngase en contacto con el programa de los servicios legales de su condado. En la última página de este manual encontrará una lista con las direcciones y números telefónicos de dichos programas.

Los Servicio Legales de Nueva Jersey, LSNJ, coordina un sistema de agencias en todo el estado que brindan asistencia jurídica gratuita a personas de bajos ingresos que tienen que hacer frente a casos jurídicos civiles. Estos casos incluyen las disputas entre propietarios e inquilinos. Parte de la misión de dichas agencias es hacer que la gente conozca mejor sus derechos. El conocerlos le permite a cualquier persona resolver por sí misma algunos problemas, sin tener que recurrir a ningún abogado. De igual manera, una persona informada se puede beneficiar más de un abogado en caso de necesitarlo.

También puede ponerse en contacto, libre de costo, con la línea directa de asesoramiento jurídico de LSNJ para todo el estado LSNJLAW<sup>SM</sup>. Puede hacer su solicitud en línea en [www.lsnjlawhotline.org](http://www.lsnjlawhotline.org) o llamando al 1- 888-LSNJ-LAW (1-888-576-5529). Esta línea telefónica proporciona información, consejo y referencias a todo habitante de Nueva Jersey de bajos ingresos que tenga problemas legales civiles. El servicio es gratuito para todo aquel que reúna los requisitos financieros.

Si no cumple los requisitos para recibir la asistencia de LSNJ, póngase en contacto con el servicio de referencia de abogados locales. Puede obtener su número telefónico poniéndose en contacto con el colegio de abogados de su condado.

Es posible que también haya una asociación de inquilinos en su edificio o complejo de edificios, u otro grupo similar en su ciudad o pueblo. Dichos grupos pueden ayudarle a buscar un abogado y tal vez sepan de algún abogado que representa a los arrendatarios a un costo reducido. Más adelante en este capítulo encontrará información sobre estas asociaciones.

### **El cobro de los honorarios del abogado**

Una ley aprobada en 2013 puede ayudarle a conseguir un abogado que lo represente. Antes de la existencia de esta ley, el tribunal sólo le podía ordenar al propietario que pagara los honorarios del abogado del arrendatario en un número muy reducido de casos, como en los casos en que un inquilino demanda al propietario de la vivienda para que se le devuelva el depósito de garantía y gana el proceso. Esto le hacía difícil al arrendatario encontrar un abogado particular dispuesto a representarle.

Esta ley le otorga al inquilino el derecho a pedirle al tribunal que le ordene al propietario el pago de los honorarios del abogado del inquilino también en otro tipo de casos,

incluidos los desalojos. La ley dice que el inquilino tiene automáticamente este derecho, si el contrato de arrendamiento se inició o fue renovado después del 1 de febrero de 2014 y dice que el propietario tiene derecho a cobrar los honorarios del abogado si el propietario gana la demanda. En otras palabras, le da al inquilino exactamente el mismo derecho a cobrar estos honorarios que el dueño se dio a sí mismo en el contrato de arrendamiento. [La cita, que se refiere al número de la ley, es N.J.S.A. 2A:18-61,66 et seq.]

Esto puede ayudarle a encontrar un abogado que esté dispuesto a representarle, porque si usted tiene un buen caso y gana, el propietario tendrá que pagarle también a su abogado.

### **Cómo representarse a uno mismo ante el tribunal**

Si no puede encontrar o costearse un abogado, se puede representar a sí mismo. En términos jurídicos esto se llama comparecer pro se. Si lo lee con atención, este manual le ayudará a preparar su caso si tiene que representarse a sí mismo ante el tribunal. Antes de hacerlo, tome notas de lo que lea y repáselas. ¡Esté preparado!

La Corte Suprema de Nueva Jersey tiene interés en que todo arrendatario que se represente a sí mismo sea tratado de una manera justa. La Corte ha puesto en práctica procedimientos para tratar de asegurar que esto sea así y que los arrendatarios entiendan sus derechos. *Cite: Community Realty Management v. Harris*, 155 N.J. 212 (1998). En el [Capítulo 9](#), “El proceso jurídico para el desalojo”, encontrará descripciones más detalladas de dichos procedimientos.

### **Cómo se buscan las leyes**

Es posible que usted quiera leer una ley que se mencione en este manual para entenderla mejor o para preparar su caso ante el tribunal. Si necesita hacerlo, existen varios lugares donde puede encontrar libros de derecho.

Primero, pregunte en la biblioteca pública local. Puede que usted encuentre allí todo lo que necesita. Algunas universidades y tribunales del condado tienen bibliotecas legales. La Biblioteca del Estado y las de las dos facultades de derecho de Nueva Jersey están abiertas al público.

También puede que encuentre la ley en Internet. Usted puede preguntarle a un amigo que sepa cómo hacer una búsqueda informática, cómo encontrar una ley. Puede también preguntar a un bibliotecario.

### **Cómo obtener la ayuda de un bibliotecario jurídico**

Los bibliotecarios jurídicos son de mucha ayuda porque le pueden indicar dónde se encuentran los libros y los estatutos. Además, si usted tiene alguna dificultad, le ayudarán a encontrar los estatutos y los casos que esté buscando.

La Biblioteca Estatal está ubicada en:

185 West State Street  
P.O. Box 520  
Trenton, NJ 08625-0520

Teléfono de la biblioteca:  
(609) 278-2640  
[www.njstatelib.org](http://www.njstatelib.org)

## Capítulo 1: Conozca sus derechos

Rutgers School of Law:

<http://law-library2.rutgers.edu>

Ubicación en Newark  
123 Washington Street  
Newark, NJ 07102

Teléfono de la biblioteca: (973) 353-5675

Ubicación en Camden  
217 North Fifth Street  
Camden, NJ 08102

Teléfono de la biblioteca:  
(856) 225-6172

### Cómo se buscan las leyes de propietario e inquilino

En este manual se usa la palabra *Cite*, seguida de números, letras y nombres para referirse a alguna ley. La palabra cite le indicará el libro dónde se encuentra la ley. Entonces, al encontrar el libro citado podrá leer la ley usted mismo.

En Nueva Jersey, las leyes de propietario e inquilino se hacen de varias formas. Los proyectos de ley o leyes propuestas, una vez aprobadas por la Asamblea Legislativa del Estado y firmadas por el Gobernador, se convierten en leyes y reciben el nombre de “estatutos”. Algunos estatutos requieren que las agencias del gobierno estatal aprueben leyes llamadas “reglamentos”. También los jueces elaboran leyes cuando deciden en casos que involucren a propietario e inquilino. Estas leyes se conocen como “jurisprudencia”. Las ciudades también hacen leyes relativas al control de los alquileres y otras relacionadas con los asuntos entre propietario e inquilino, denominadas a veces “ordenanzas” o “leyes locales”. El gobierno federal también crea leyes relacionadas con el propietario y el inquilino, conocidas como “leyes federales”.

**Cómo encontrar los estatutos.** Los estatutos aparecen en una serie de libros verdes llamados New Jersey Statutes Annotated, (N.J.S.A). Estos libros están numerados y tienen “títulos”. En cada libro hay varios “capítulos” y en cada capítulo hay diferentes “artículos”. Una cita de una de estas leyes sería así: N.J.S.A. 2A:18-53 (N.J.S.A. título 2A, capítulo 18, artículo 53).

Las leyes referentes a los inquilinos se encuentran en varios de los libros de N.J.S.A. Para averiguar qué libro y capítulo contiene la ley que usted busca, mire primero en el índice de N.J.S.A. El índice general que abarca de la G a la M contiene, bajo el título “Propietario e inquilino”, en inglés Landlord and Tenant, varias de las leyes relativas a los arrendatarios. Esta lista facilita las citas o los números de los libros donde usted puede encontrar la ley que quiere leer.

Las leyes que han sido dictadas recientemente o son nuevas se pueden encontrar en “el bolsillo interior” del libro de N.J.S.A. Este bolsillo se encuentra al final de cada libro. Incluso si la ley que usted quiere ver está en el libro de N.J.S.A., usted debería siempre revisar el bolsillo interior para ver si se le ha hecho algún cambio a dicha ley. El contenido de dicho bolsillo se actualiza cada año.

**Dónde se buscan los reglamentos.** Algunas de las leyes referentes al arrendatario y al propietario requieren que la Oficina de Nueva Jersey para los Asuntos Comunitarios, (DCA, por sus siglas en inglés) dicte reglamentos para aplicar la ley. Los

reglamentos de la DCA y de otras agencias estatales se encuentran en una serie de carpetas de color azul marino conocidas con el nombre de Código Administrativo de Nueva Jersey, (N.J.A.C).

**Cómo se busca la jurisprudencia.** Las leyes relativas a propietarios y arrendatarios también las hacen los jueces cuando deciden casos por disputas propietario-inquilino. Estas leyes, o jurisprudencia, se pueden encontrar en dos grupos de libros llamados informe de casos, en inglés *case reporters*. Dichos informes contienen las decisiones del tribunal dónde se explica por qué el juez decidió a favor o en contra de algún arrendatario. Las decisiones de jueces o de los tribunales de primera instancia sobre las disputas entre propietarios y arrendatarios aparecen primero, y las decisiones del tribunal de apelación están localizadas en un grupo de libros de color verde claro llamados Informes del Tribunal Superior de Nueva Jersey (N.J. Super.). Las decisiones de la Corte Suprema de Nueva Jersey, el más alto tribunal del estado, se encuentran en unos libros color crema llamados Informes de Nueva Jersey (N.J.). Una cita a una decisión en cualquiera de estos informes de casos empieza con los nombres de las personas o empresas que estuvieron ante el tribunal como partes enfrentadas. Después de los nombres se encuentra el número del libro dónde puede encontrar la decisión de tribunal.

Por ejemplo, *Marini v. Ireland*, 56 N.J. 130 (1970), se refiere a una decisión de la Corte Suprema donde el propietario, Marini, demandó a su arrendatario, Ireland. La decisión se encuentra en el volumen 56 de los Informes de Nueva Jersey y comienza en la página 130. El año de la decisión es 1970. La cita de las decisiones del tribunal de primera instancia o de apelaciones en los informes del Tribunal Superior de Nueva Jersey se abrevia como N.J. Super. Un ejemplo de una cita del Tribunal Superior es *Drew v. Pullen*, 172 N.J. Super. 570 (App. Div. 1980).

**Cómo encontrar ordenanzas o leyes locales.** El gobierno de la ciudad, el distrito o el municipio también crea leyes sobre asuntos que afectan a inquilino y propietario, tales como leyes para el control del alquiler y normas para el mantenimiento de la vivienda alquilada, o leyes de mantenimiento de la propiedad. Las leyes dictadas por los organismos gubernamentales locales se llaman ordenanzas. Por ejemplo, la ley de New Brunswick para el control del alquiler se encuentra en un libro llamado Ordenanzas de la Ciudad de New Brunswick. Puede llamar al ayuntamiento de la ciudad o municipalidad donde reside para averiguar si se ha dictado alguna ley con respecto a asuntos propietario/inquilino. Es posible que la biblioteca pública local y las bibliotecas jurídicas antes mencionadas tengan copias de las ordenanzas.

**Las leyes federales.** En Nueva Jersey, las leyes federales y las decisiones de los tribunales federales afectan a los inquilinos que viven en alojamientos públicos u otras viviendas subvencionadas por el gobierno federal. Las leyes federales aplican a todo arrendatario que reciba ayuda para el alquiler del programa federal conocido como Sección 8. Además, las leyes federales prohíben ciertos tipos de discriminación en el alquiler de viviendas.

Este manual incluye citas de algunos estatutos federales y decisiones judiciales. Estas

estas le permitirán encontrar en la biblioteca jurídica los estatutos federales, los reglamentos, y las decisiones judiciales.

### Las asociaciones de arrendatarios

Estas asociaciones son grupos de inquilinos de un edificio o de una población que trabajan para mejorar las condiciones de las viviendas de alquiler. Dichas asociaciones además se ocupan de proteger y aumentar los derechos de los arrendatarios. La Organización de Arrendatarios de Nueva Jersey (NJTO, por sus siglas en inglés) trabaja para proteger y mejorar las leyes estatales que afectan los derechos de los inquilinos. De hecho, la mayoría de las leyes del estado de Nueva Jersey que protegen a los arrendatarios fueron aprobadas como resultado de los esfuerzos de la NJTO y de otras organizaciones de arrendatarios.

### La importancia de las asociaciones locales y estatales de arrendatarios

Estas asociaciones son muy importantes porque muchas leyes que afectan a los arrendatarios las crea cada año el ayuntamiento. Estas leyes importantes abarcan el control del alquiler, el mantenimiento de la propiedad y la inspección de la vivienda.

Es esencial que los arrendatarios trabajen conjuntamente, ya sea a nivel de un edificio, una manzana, un barrio o toda la ciudad, para atender dichos asuntos. También pueden luchar juntos para acabar con la existencia de drogas ilícitas en complejos de apartamentos o para encontrar maneras de tratar con los propietarios que no cumplen las leyes. Averigüe qué agrupaciones de arrendatarios existen en su área y únase a ellas. Para averiguar si existe una asociación de arrendatarios en el pueblo o ciudad dónde reside, póngase en contacto con: New Jersey Tenants Organization, 96 Linwood Plaza, #233, Fort Lee, NJ 07024. Teléfono: (201) 342-3775. Página Web: [www.njto.org](http://www.njto.org). Correo electrónico: [info@jto.org](mailto:info@jto.org).

## Capítulo 2

# La búsqueda de un lugar para alquilar y la mudanza

La información en este capítulo estaba vigente en abril de 2014, pero las leyes cambian a menudo. Por favor consulte nuestro sitio web, [www.lsnjlaw.org](http://www.lsnjlaw.org), para ver las actualizaciones hechas a este manual o consulte con un abogado para obtener asesoramiento legal actualizado.

**NUEVA JERSEY TIENE** una gran escasez de vivienda de alquiler digna, segura y a un precio económico. Este tipo de vivienda sobre todo es escasa para los arrendatarios que reciben ayuda pública, como son los beneficios por discapacidad, vejez o la asistencia pública. Para las familias y personas de bajos ingresos, una vivienda de alquiler en buenas condiciones y a un precio moderado puede ser difícil de encontrar.

### Un caso especial: lo que hay que hacer para encontrar una vivienda que le acepte un vale de la Sección 8 u otro subsidio

Algunos propietarios se niegan a alquilar a los inquilinos que tienen vales de la Sección 8 u otros subsidios de alquiler, tales como la Asistencia en caso de Emergencia de la Junta de Servicios Sociales. Las leyes de Nueva Jersey dicen que es ilegal negarse a alquilar una vivienda solamente porque el inquilino pagará el alquiler con estos tipos de ayuda. *Cite: N.J.S.A. 10:5-12(g); Franklin Tower One, L.L.C. v. N.M.*, 157 N.J. 602 (1999). Si usted tiene un vale de la Sección 8 o algún otro subsidio y el propietario se niega a alquilarle, debe ponerse en contacto inmediatamente con un abogado o con la Oficina para los Derechos Civiles de Nueva Jersey. Para más detalles vea el [Capítulo 16](#), “La discriminación en materia de vivienda”.

### Encontrar una vivienda para alquilar a través de una agencia inmobiliaria o de alquiler



A menudo los arrendatarios requieren ayuda con la búsqueda de un apartamento o una casa para alquilar. Este capítulo le explica los derechos que tiene cuando utiliza una agencia inmobiliaria o de alquiler para buscar vivienda.

### Las agencias de alquiler

A veces algunas personas van a una agencia de alquiler, o agencia intermediaria, para buscar vivienda. Ha habido numerosas quejas sobre algunas de estas agencias. Por ejemplo, muchas de estas cobran una tarifa sólo por una lista de apartamentos disponibles. Frecuentemente, estas listas son copias de las que aparecen en los periódicos locales. En ocasiones se envía al cliente a ver apartamentos que ya han sido alquilados o que ya no existen.

Las agencias de alquiler deben seguir ciertas reglas. *Cite:* N.J.A.C. 11:5-6,5. Las más importantes se describen a continuación.

- La agencia tiene que darle un contrato por escrito que enumere con exactitud los servicios que le proporcionarán y el costo. También tiene que indicar la duración del contrato y lo que usted debe hacer para usar los servicios. El contrato debe describir la política de reembolsos.
- La agencia tiene prohibido hacer publicidad o enviarle a usted a una dirección inexistente o a una propiedad que no haya comprobado que esté disponible.
- La agencia no le puede enviar a ver una propiedad a no ser que dicha agencia tenga el permiso del propietario o su representante para enviar a posibles arrendatarios. Cuando haya obtenido el consentimiento verbal del propietario para enviar arrendatarios a ver la propiedad, deberá también conseguir el consentimiento por escrito antes de que se cumplan 24 horas.
- Con regularidad, la agencia tiene que verificar con el propietario si el apartamento continúa vacante, comprobando todas las viviendas que se anuncian cada día en el periódico, y revisar cada tres días que todo apartamento al que se envíe a un cliente continua vacante.
- La agencia tiene que decirle cuando fue la última vez que comprobó que la unidad estaba disponible. No le puede enviar a ver ningún apartamento cuya disponibilidad no ha sido verificada en los siete días previos. La normativa requiere que las agencias tengan suficientes líneas telefónicas y trabajadores para atender todas las llamadas de los clientes.
- La agencia no puede cobrarle más de 25 dólares antes de que usted obtenga la vivienda, a no ser que:
  - la tarifa cobrada sea depositada en la cuenta de garantía bloqueada (*escrow account*) de la agencia y se mantenga allí hasta que se brinden todos los

**Las leyes de Nueva Jersey exigen que las agencias de alquiler cumplan ciertas normas. Las más importantes se describen a continuación.**

servicios indicados en el contrato, o

- la agencia haga un depósito en efectivo por una cantidad aprobada por la Comisión de Bienes Raíces de Nueva Jersey.
- Toda agencia tiene que conservar las copias de los contratos con sus clientes durante un año. También tiene que guardar copias de las declaraciones escritas de los propietarios dando permiso a la agencia para enviar arrendatarios y mostrando que la agencia ha verificado que las unidades en alquiler estaban disponibles antes de enviar a los clientes a verlas.
- La agencia tiene que exhibir en su oficina las regulaciones y darle una copia a cualquier cliente que las pida.

Antes de utilizar los servicios de una agencia, pregunte cuáles son los servicios que presta. Pida examinar el contrato de la agencia y examine los acuerdos que tiene con los propietarios. Asegúrese de que ofrece apartamentos disponibles y de que no solo copia los anuncios del periódico. Para presentar una queja sobre una agencia de alquiler, visite [www.state.nj.us/dobi/consumer.htm#realestate](http://www.state.nj.us/dobi/consumer.htm#realestate), o póngase en contacto con la Comisión de Bienes Raíces de Nueva Jersey en:

New Jersey Real Estate Commission  
20 West State Street  
P.O. Box 471  
Trenton, NJ 08625-0471  
(609) 292-7272

### Los agentes inmobiliarios

Usted también puede obtener la ayuda de una agencia inmobiliaria para encontrar un apartamento. Estas agencias no le pedirán dinero a no ser que lo lleven a ver un apartamento específico. Las agencias que alquilan y venden casas y apartamentos pueden ser de gran ayuda durante la búsqueda de una vivienda. No confunda las agencias inmobiliarias con las agencias de alquiler o agencias localizadoras de apartamentos para el alquiler, que no hacen nada por su dinero excepto darle una lista.

Si usted encuentra un lugar para alquilar a través de una agencia inmobiliaria o un agente, cualquier contrato de arrendamiento por un año o más que dicho agente le prepare a usted, tiene que contener una cláusula de “tres días” para la revisión por parte de un abogado. Esto quiere decir que, si usted y el propietario firman el contrato, usted tiene tres días para hacer que un abogado lo revise y vea si contiene cláusulas o párrafos que a usted no le gustan o con los que no está de acuerdo. Si el abogado encuentra cosas que usted no acordó o que no le gustan, este puede enviar una notificación dentro del período de los tres días al agente para que anule el contrato de arrendamiento. *Cite: N.J.A.C. 11:5-6,2(g).*

### Cómo buscar una vivienda por su cuenta

Busque en el vecindario los avisos de lugares en alquiler. Busque en el periódico y

## Capítulo 2: La búsqueda de un lugar para alquilar y la mudanza

pidayuda a sus amigos. Si busca un apartamento, es una buena idea comprar el periódico por la mañana, lo más temprano posible, para que pueda tratar de conseguir el apartamento antes que cualquier otra persona. No debe alquilar un apartamento sin haberlo visto.

### Cómo usar Internet para buscar vivienda—Tenga cuidado

Hoy en día, mucha gente utiliza la Internet para buscar apartamentos para alquilar. Estos sitios web pueden ser una valiosa fuente de información. Pero el consejo que hemos dado en el último párrafo—”Nunca alquile un apartamento sin haberlo visto”—es extremadamente importante cuando se utiliza la Internet en la búsqueda de vivienda. Asegúrese siempre de visitar e inspeccionar el apartamento o casa antes de darle cualquier cantidad de dinero a alguien que afirme ser el propietario. Nunca le pague a la persona que afirma ser el propietario ningún dinero a través de Internet para reservar el apartamento. Asegúrese de reunirse con él o ella, hacer una visita a la vivienda, y asegúrese de que la persona tiene realmente el poder de arrendarle el lugar a usted.

## La mudanza

La mudanza marca el principio de su relación con el propietario. Este es el momento en que usted ocupa el lugar por primera vez. Este es el mejor momento para asegurarse de que el apartamento o la casa es segura y está en buen estado. De no ser así, llegue a un acuerdo con el propietario para que haga cualquier reparación que sea necesaria.

El estado del apartamento cuando usted se muda al lugar es también importante cuando lo abandone. Algunos propietarios tratan de culpar a los inquilinos por daños que ya existían cuando el arrendatario se mudó al lugar. Esto le permite al propietario, si puede demostrar que usted fue quien causó el daño, quedarse con una parte o con todo el depósito de garantía. Existen medidas que puede tomar cuando se muda al lugar para hacer que el propietario repare algo que esté roto y así impedir que le culpe a usted más tarde por dicho daño.

### Inspeccione el lugar

Antes de que se mude a la vivienda, asegúrese que el lugar ha recibido un certificado de habitabilidad, (*certificate of occupancy*, C.O.), expedido por el inspector para la vivienda. No todos los pueblos tienen leyes que requieran un certificado de habitabilidad. Llame al inspector encargado de su localidad para averiguar si la ciudad tiene dicha ley. De igual forma, verifique lo siguiente:

- **El baño:** Examine la presión del agua, la fría y la caliente. Busque escapes de agua. Asegúrese de que el inodoro funcione. Revise que no haya azulejos flojos en las paredes ni en el piso; mire si hay insectos o rastros de que pueda haberlos.



En la cocina, examine la presión del agua, la fría y la caliente, busque escapes de agua.

- **La cocina:** Examine la presión del agua, la fría y la caliente, la estufa y, si hay uno, el refrigerador, busque a ver si hay cucarachas u otros insectos.
- **Las habitaciones y dormitorios:** Inspeccione las paredes, suelos y muebles (si el apartamento o la casa se alquila con muebles incluidos) para ver si hay chinches o evidencia de chinches.
- **El techo y las paredes:** Examine el techo y las paredes para ver si hay marcas de algún escape de agua, humedad, yeso suelto, agujeros o grietas en la estructura.
- **Las ventanas:** Examine los pestillos, las redes metálicas, los cristales y los marcos.
- **Los pisos:** Mire si hay madera podrida, azulejos sueltos, astillas, manchas de agua y quemaduras de cigarrillo.
- **La electricidad:** Asegúrese de que los interruptores y enchufes funcionan. Lleve una lámpara para verificar que la electricidad funciona. Revise si hay cables pelados o sueltos. A veces no es posible comprobar si los interruptores y enchufes eléctricos funcionan, ya que la electricidad en el apartamento puede estar desconectada.
- **La calefacción:** Encienda el sistema de calefacción y asegúrese de que funciona correctamente, incluso si se muda durante el verano.



Cualquier promesa hecha por el propietario que no esté por escrito, fechada y firmada, es difícil de hacer cumplir.

- **El sótano:** - Revise si hay nidos de ratas, suciedad, basura, escapes, cables sueltos, ventanas rotas, paredes desmoronadas, moho, cucarachas y termitas.
- **Los detectores de humo:** Revise la instalación y asegúrese de que estos funcionen correctamente.
- **Las puertas:** Examine el pestillo, la cerradura y la mirilla de la puerta de entrada.
- **La pintura:** Revise todos los cuartos y asegúrese de que la pintura esté fresca; busque áreas peligrosas de pintura con plomo. (Consulte “Envenenamiento por plomo” en el [Capítulo 6](#)).

Después de que haya verificado cada uno de estos puntos, haga una lista de lo que esté estropeado o en mal estado. Si se encuentra rastros de cucarachas, chinches, ratas, ratones, moho u otros insectos o animales, asegúrese de apuntarlo en su lista. Pídale al propietario o al superintendente que firme la lista. Si se niega, busque a uno de sus amigos o vecinos para que lo firme y feche. Asegúrese de guardar una copia firmada de esta lista. De igual manera, es una buena idea tomar fotografías. También puede hablar con otras personas que vivan en el lugar. Por ejemplo, si usted alquila durante el verano, le pueden decir si en el invierno hay suficiente calefacción.

### **Obtenga una promesa por escrito de que se va a reparar o corregir cualquier problema existente**

Pídale al propietario que haga todas las reparaciones necesarias o que corrija inmediatamente cualquier problema de insectos, moho o roedores. No debe aceptar una promesa verbal del propietario. Es muy importante hacer que él escriba lo que le promete arreglar y cuándo lo hará. Es difícil hacer valer una promesa que no está por escrito, fechada y firmada por el propietario. Si intenta hacer cumplir una promesa verbal, será su palabra en contra de la del propietario. Además, un acuerdo escrito le protegerá más tarde si el dueño dice que usted fue el que causó el daño.

Si no puede obtener la firma del propietario en el acuerdo o la declaración, entonces debe enviarle en una carta la lista de lo que necesita que le arreglen. Explíquele que usted espera que él haga las reparaciones. Envíe la carta por correo certificado (*certified mail*), con acuse de recibo, (*return receipt requested*). Quédese con una copia de la carta y el recibo por si los tiene que utilizar más tarde. Si puede, tome fotos de las cosas defectuosas y guárdelas.

Si el propietario quiere desalojarlo de forma inapropiada o quedarse con su depósito de garantía, usted va a necesitar dichas pruebas.

# Capítulo 3

## Su depósito de garantía

La información en este capítulo estaba vigente en junio de 2019, pero las leyes cambian a menudo. Por favor consulte nuestro sitio web, [www.lsnjlaw.org](http://www.lsnjlaw.org), para ver las actualizaciones hechas a este manual o consulte con un abogado para obtener asesoramiento legal actualizado.

**EL DEPÓSITO DE GARANTÍA** es cualquier cantidad de dinero pagado al arrendador por si el inquilino se muda y le queda debiendo alguna cantidad. A esto se le puede llamar de cualquier otra forma, pero sigue siendo un depósito de garantía. “El último mes de alquiler” pagado por anticipado es el depósito, porque protege al arrendador en caso de que el inquilino se mude sin pagar el último mes de alquiler. *Cite: Brownstone Arms v. Asher*, 121 N.J. Super. 401, (Dist. Ct. 1972). El “depósito por tener una mascota” es un depósito de garantía porque es un dinero que se le paga al arrendador por si la mascota del inquilino causa daños a la vivienda. *Cite: Chatterjee v. Iero*, 380 N.J. Super. 46 (Law Div. 2005).

El depósito de garantía es dinero que le pertenece al inquilino, pero el arrendador es quien lo conserva. (N.J.S.A. 46:8-19, N.J.S.A. 46:18-23). Si el inquilino no paga todo el depósito de garantía, el propietario de la vivienda no debe tratar el asunto como una falta de pago del alquiler. El único momento en que el arrendador puede tratar la falta de pago de un depósito de garantía como una falta de pago del alquiler es conforme a N.J.S.A. 46:8-21,1, cuando: 1) el inquilino es desplazado; 2) al inquilino se le devuelve el depósito inicial; 3) el inquilino posteriormente se muda de nuevo al mismo lugar, y 4) el inquilino no reembolsa el depósito en los pagos a plazos tal como exige la ley. El propietario no puede tratar el depósito como si fuera de su propiedad. Tampoco lo puede poner en una cuenta bancaria junto con su propio dinero, como si fuera el pago de cualquier alquiler que reciba. Usar, a sabiendas, el dinero que se supone se debe mantener en fideicomiso podría ser un delito contra el orden público. (N.J.S.A. 46:8-25).

### La Ley con respecto al depósito de garantía N.J.S.A. 46:8-19 – N.J.S.A. 46:8-26)

#### ¿Es esta ley aplicable a todos los propietarios de inmuebles?

La ley no aplica a las viviendas para uso o arrendamiento de temporada. “Uso o arrendamiento de temporada” significa que la vivienda se alquila por 125 días o menos, a una persona que tiene un hogar permanente en algún otro lugar. (Los módulos habitacionales usados por trabajadores agrícolas migrantes, estacionales o temporales en relación con su

trabajo no se consideran como alquileres temporales. El propietario tiene que demostrar que el uso o alquiler del inmueble es “de temporada”. (N.J.S.A 46:8-19 (d))

La ley no aplica automáticamente en el caso de propiedades con una o dos unidades para el alquiler residencial (incluyendo donde usted vive) en las que el dueño vive en el inmueble. En la sección “Aviso después de pagar el depósito”, hablaremos en más detalle del asunto.

Si la ley aplica, el dueño tiene que cumplirla, independientemente de lo que se indique en su contrato. (N.J.S.A 46:8-24). Por ejemplo, usted puede utilizar su depósito de garantía para cubrir el alquiler si el propietario no cumplió la ley, incluso si su contrato estipula que no puede utilizarlo para pagar el alquiler.

### **En virtud de la ley que regula el depósito de garantía ¿Cuánto puede cobrar el propietario como depósito?**

El total del depósito nunca puede exceder un mes y medio de alquiler completo. Recuerde, el depósito puede incluir cosas como “el último mes de alquiler” pagado por adelantado, o un “depósito por tener una mascota”.

El arrendador podría solicitar anualmente un depósito adicional. Sin embargo, la cantidad adicional no puede exceder el 10% del depósito anterior, y el total de todo el depósito nunca puede ser más de un mes y medio de alquiler. (N.J.S.A 46:8-21,2).

Si el inquilino sobrepaga el depósito, este puede solicitar un crédito contra el alquiler por el excedente. *Cite: Brownstone Arms v. Asher*, 121 N.J. Super. 401 (Dist. Ct. 1972).

### **Ejemplo: Aumento indebido del depósito de garantía**

El alquiler es de 1.000 dólares al mes. El propietario exigió un mes de depósito de garantía, que el inquilino paga. El dueño también pide un depósito de 100 dólares por una mascota. Un año más tarde, el dueño intenta aumentar 50 dólares el alquiler subiéndolo a 1.050 dólares. Luego le exige al inquilino que pague un monto adicional de 575 dólares para añadirlo al depósito. 1.575 dólares es un mes y medio del nuevo alquiler mensual de 1.050 dólares.

#### **¿Puede el dueño aumentar el depósito a 1.575 dólares?**

No. El total de los fondos para el depósito de garantía es de 1.100 dólares (1.000 del depósito más los 100 para el depósito por tener una mascota), debido a que un depósito por tener una mascota es dinero del depósito de garantía. Añadir 575 dólares al depósito significaría que la suma total del depósito sería de 1.675, lo cual es más de un mes y medio de alquiler.

Y lo que es más importante, el propietario no puede pedir más del 10% del depósito inicial, 1.100 dólares. Solo puede aumentar el depósito de garantía en 110 dólares (el 10% del depósito anterior).

## ¿Qué tipo de notificaciones debe proporcionar el propietario al inquilino?

La ley con respecto al depósito de garantía en casos de alquiler exige al propietario que ponga su depósito en una cuenta bancaria en Nueva Jersey que pague interés. Puede que el banco necesite que el inquilino complete el Formulario W-9 del IRS de Solicitud del número de identificación del contribuyente y la Certificación. Esto se debe a que el dinero del depósito le pertenece al inquilino y todos los intereses devengados se tratarán como ingresos del inquilino.

## Notificaciones después del pago del depósito

### Los inquilinos en viviendas no ocupadas por el arrendador

El propietario tiene 30 días después de la recepción del depósito para notificar por escrito la siguiente información:

- El nombre y la dirección del banco donde se ha guardado el depósito;
- El monto del depósito;
- El tipo de cuenta que se utiliza; y
- La tasa de interés actual en esa cuenta.

Esta información puede incluirse en el contrato de arrendamiento escrito o en una nota por separado. Si el propietario no le proporciona dicha información, el inquilino puede solicitar que se utilice el depósito, más el 7% del mismo por cada año en que se retuvo, para cubrir el alquiler. Una notificación enviada por el banco en nombre del propietario de la vivienda es suficiente, si esta incluye toda la información necesaria. La ley requiere que dicha notificación incluya toda la información antes mencionada. Sin embargo, algunos tribunales han denegado que el depósito se use para cubrir el alquiler cuando el propietario cumplió con casi todos estos requisitos y guardó el dinero correctamente. Cuando el inquilino utilice el depósito para cubrir el alquiler, debe guardar el dinero del alquiler por si el propietario inicia una demanda para el desalojo y el juez no se pronuncia a favor del inquilino.

Si el propietario envía la notificación dentro de los 30 días y el anuncio no es cierto, estará infringiendo la ley. En ese caso, usted tendrá los mismos derechos como si el dueño no le hubiera enviado ningún aviso. (*Princeton Hill Associates v. Lynch*, 241 N.J. Super. 363 (App. Div. 1990)). Vea [Carta modelo #1 al arrendador para que utilice el depósito de garantía para cubrir el alquiler por no proporcionar la notificación inicial, en el caso de viviendas no ocupadas por el arrendador](#).

### Los inquilinos en viviendas ocupadas por el propietario

Los inquilinos que viven en propiedades ocupadas por el arrendador, donde hay una o dos unidades de alquiler residencial (incluyendo la vivienda donde usted reside), pueden utilizar el depósito para pagar el alquiler, pero primero tienen que enviarle al dueño una

### Capítulo 3: Su depósito de garantía

notificación con 30 días de antelación, exigiéndole que cumpla con las disposiciones de la ley con respecto al depósito. Esto es un aviso invocando las disposiciones de dicha ley. Entonces, el propietario de la vivienda tiene 30 días para cumplir con los requisitos legales. (N.J.S.A. 46:8-26). Vea [Carta modelo #2 al arrendador invocando las disposiciones de la ley con respecto al depósito, en el caso de viviendas ocupadas por el arrendador, donde hay una o dos unidades de alquiler residencial](#).

Si el dueño no cumple con los requisitos después de que usted le haya enviado la notificación invocando dichas disposiciones, entonces usted tiene el derecho a utilizar el depósito de la forma que se ha descrito anteriormente. Vea [Carta modelo #3 al arrendador para que utilice el depósito de garantía para cubrir el alquiler por no proporcionar la notificación inicial, en el caso de edificaciones ocupadas por el arrendador](#).

#### Ejemplo: Cómo calcular la cantidad para cubrir el alquiler

El inquilino pagó un depósito de garantía de 1.000 dólares el 1 de enero de 2017 y desea aplicarlo con el interés al alquiler el 31 de marzo de 2020.

##### Interés por todos los años 2017, 2018 y 2019

Del 01/01/2017 al 31/12/2017:  $1.000 \times 1,07 = 1.070$  dólares

Del 01/01/2018 al 31/12/2018:  $1.070 \times 1,07 = 1.144,90$  dólares

Del 01/01/2019 al 31/12/2019:  $1.144,90 \times 1,07 = 1.225,04$  dólares

##### Intereses de enero a marzo, 2020

Del 01/01/2020 al 31/03/2020:  $1.225,04 \times 0,07 = 85,75$  dólares

$85,75 \div 12$  (12 meses en el transcurso de un año) = 7,15 dólares por mes

$7,15 \times 3$  (los 3 meses en 2020) = 21,44 dólares

La cantidad total que el inquilino puede usar para cubrir el alquiler a partir del 31 de marzo de 2020 es de 1.246,48 dólares  
(1.225,04 + 21,44)

### Notificación anual

En el aniversario del contrato de arrendamiento, el propietario debe pagarle al inquilino cualquier interés devengado, o usar esa cantidad para el alquiler. Si los tipos de interés son bajos, puede ser que no sea mucho dinero. En el momento en el que se haga el pago de los intereses anuales, el propietario también tiene que presentar una notificación, que contenga la misma información ya descrita en la sección anterior.

Si el propietario no paga los intereses anuales y/o no proporciona dicha notificación anual, el inquilino puede enviarle una notificación por escrito acerca del error y esperar 30 días desde la fecha del envío o la entrega en mano, para que el propietario cumpla. Vea [Carta modelo #4 al arrendador respecto a la notificación de 30 días por no entregar el resumen anual de los intereses o el pago](#).

Si no hay cumplimiento por parte del arrendador, el inquilino puede enviarle una carta de notificación para indicarle que el depósito y los intereses se usarán para pagar el alquiler. Vea [Carta modelo #5](#) al arrendador para que utilice el depósito de garantía para cubrir el alquiler por no proporcionar el resumen anual de los intereses o el pago.

Si el resumen anual también debe notificar al inquilino sobre algún cambio hecho a la cuenta o el banco (vea información al respecto más adelante), entonces el inquilino no tiene que darle al dueño un plazo de 30 días para que corrija el error.

### Otras notificaciones necesarias

Si el propietario transfiere el depósito de un banco a otro, tiene 30 días, a partir de la fecha de la transferencia, para proporcionarle a la persona que hizo el depósito una notificación por escrito informando de dicho cambio. Si el banco donde se guarda el dinero del depósito se fusiona con otra institución, el propietario tiene entonces 30 días a partir de la recepción del aviso para notificarle a usted. Vea [Carta modelo #6](#) al propietario para que utilice el depósito de garantía para cubrir el alquiler por no proporcionar una notificación después de la fusión.

### ¿Qué ocurre si el inmueble se vende o se pierde después de una ejecución hipotecaria mientras yo estoy viviendo allí?

El nuevo dueño es responsable por el depósito del inquilino, incluso si el propietario anterior no se lo ha entregado. (N.J.S.A 46:8-21). Puede ser que se le pida al inquilino que demuestre que pagó el depósito, por ejemplo, con un recibo.

El nuevo propietario tiene que proporcionarle al inquilino, en un plazo de 30 días a partir de la transferencia del inmueble, las mismas notificaciones: el nombre y dirección del banco donde tiene la cuenta, el tipo de cuenta y la tasa de interés. (N.J.S.A. 46:19(c) (5)). Vea [Carta modelo #7](#) al nuevo propietario respecto a la notificación sobre dónde se consignó el depósito.

Si no está seguro de si la transferencia del inmueble se llevó a cabo, puede ir en persona al registro de escrituras públicas del condado para revisar la escritura. Algunos condados tienen disponibles los archivos en la Internet. Una ejecución hipotecaria pendiente en un tribunal no significa que la propiedad del inmueble haya cambiado.

**CONSEJO:** Guarde siempre la prueba de que ha pagado el depósito. Trate de obtener un recibo escrito. Puede escribir un recibo para que el propietario lo firme o le ponga las iniciales. Escriba su propio nombre, el importe pagado, indique que es un depósito de garantía para el inmueble (dirección), y la fecha en que hizo el pago. Esto también podría añadirse por escrito a cualquier contrato de arrendamiento.

### No hay obligación de reponer el depósito

Una vez que el inquilino le indique legalmente al dueño que utilice el depósito de garantía como alquiler, el dueño no puede pedirle ningún otro depósito mientras dicho inquilino viva en el apartamento o casa. (N.J.S.A 46:8-19(c); *Delmat v. Kahn*, 147 N.J. Super. 293 (App. Div 1977)).

## Depósito de garantía–Cartas modelo

**Envíe estas cartas usted mismo para asegurar sus derechos en virtud de la Ley con respecto al depósito de garantía**

*Ejemplo de la carta #1 al arrendador*

**Para que utilice el depósito de garantía para cubrir el alquiler por no proporcionar la notificación inicial en el caso de viviendas no ocupadas por el arrendador.**

\_\_\_\_\_  
(Fecha)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Nombre y dirección del propietario de la vivienda)

Asunto: Depósito de garantía para \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Su dirección)

Estimado Sr./ Sra. \_\_\_\_\_  
(Apellido del propietario)

En o alrededor del \_\_\_\_\_ (fecha aproximada), usted recibió un depósito de garantía por la cantidad de \_\_\_\_\_ dólares. Han transcurrido más de 30 días desde esa fecha. No he recibido nada por escrito indicando el nombre de la institución donde se ha consignado el depósito, el tipo de cuenta en el que fue consignado o invertido, la tasa de interés actual para dicha cuenta, y la cantidad de dicho depósito o inversión.

Por lo tanto, de conformidad con N.J.S.A. 46:8-19, utilizo mi depósito de \_\_\_\_\_ dólares, más el 7% del interés anual, siendo el total de \_\_\_\_\_ dólares, para pagar el alquiler por un total de \_\_\_\_\_ dólares. Esto significa que en la actualidad yo [elija uno] sólo debo \_\_\_\_\_ dólares por el alquiler, o tengo un crédito de \_\_\_\_\_ dólares a favor de mi alquiler.

Se le agradece su atención a este asunto.

Su inquilino,

\_\_\_\_\_  
(Su nombre)

## Depósito de garantía–Cartas modelo

### *Carta modelo #2 al arrendador*

### **Invocando las disposiciones de la ley con respecto al depósito de garantía en casos de alquiler en el caso de viviendas ocupadas por el arrendador, donde hay una o dos unidades de alquiler residencial**

\_\_\_\_\_

(Fecha)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(Nombre y dirección del propietario de la vivienda)

Asunto: Depósito de garantía para \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(Su dirección)

Estimado Sr./ Sra. \_\_\_\_\_

(Apellido del propietario)

En o alrededor del \_\_\_\_\_ (fecha aproximada), usted recibió un depósito de garantía por la cantidad de \_\_\_\_\_ dólares. De conformidad con N.J.S.A. 46:8-26, este es mi preaviso de 30 días invocando las disposiciones de la Ley para el depósito de garantía, N.J.S.A. 46:8-19 et seq.

Si usted no cumple con dichas disposiciones en un plazo de 30 días, tengo intención de pedir cualquier reparación que la ley me permita. Se le agradece su atención a este asunto.

Your tenant,

\_\_\_\_\_

(Your Name)

## Depósito de garantía–Cartas modelo

### Carta modelo #3 al arrendador

#### Para que utilice el depósito de garantía para cubrir el alquiler por no proporcionar la notificación inicial en el caso de viviendas ocupadas por el arrendador

\_\_\_\_\_  
(Fecha)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Nombre y dirección del propietario de la vivienda)

Asunto: Depósito de garantía para \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Su dirección)

Estimado Sr./ Sra. \_\_\_\_\_  
(Apellido del propietario)

Han transcurrido más de 30 días desde la fecha de mi carta invocando las disposiciones de la Ley para el depósito de garantía, N.J.S.A. 46:8-19 et seq.

Usted no me proporcionó ningún aviso por escrito con el nombre de la institución donde se ha consignado el depósito, el tipo de cuenta en el que fue consignado o invertido, la tasa de interés actual para dicha cuenta, y la cantidad de dicho depósito o inversión. Por lo tanto, de conformidad con N.J.S.A. 46:8-19, utilizo mi depósito de \_\_\_\_\_ dólares, más el 7% del interés anual, siendo el total de \_\_\_\_\_ dólares, para pagar el alquiler por un total de \_\_\_\_\_ dólares. Esto significa que en la actualidad yo [elija uno] sólo debo \_\_\_\_\_ dólares por el alquiler, o tengo un crédito de \_\_\_\_\_ dólares a favor de mi alquiler.

Su inquilino,

\_\_\_\_\_  
(Su nombre)

## Depósito de garantía—Cartas modelo

*Carta modelo #4 al arrendador*

### La notificación de 30 días por no entregar el resumen anual de los intereses o el pago \*

\_\_\_\_\_

(Fecha)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(Nombre y dirección del propietario de la vivienda)

Asunto: Depósito de garantía para \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(Su dirección)

Estimado Sr./ Sra. \_\_\_\_\_

(Apellido del propietario)

En o alrededor del (fecha aproximada), usted recibió un depósito de garantía por la cantidad de \_\_\_\_\_ dólares. Esto es para ponerle sobre aviso de que [no he recibido mi pago por interés anual Y/O no he recibido el resumen anual según lo exigido por N.J.S.A. 46:8-19.1(c)]. Se le agradece su atención a este asunto.

Su inquilino,

\_\_\_\_\_

(Su nombre)

\* Si el propietario ocupa el inmueble, antes de enviar cualquier carta, lea primero el [Capítulo 3](#), La ley con respecto al depósito de garantía en casos de alquiler—¿Es esta ley aplicable a todos los propietarios de inmuebles?”.

## Depósito de garantía—Cartas modelo

### Carta modelo #5 al arrendador

#### No proporcionar el resumen anual de los intereses o el pago \*

\_\_\_\_\_

(Fecha)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(Nombre y dirección del propietario de la vivienda)

Asunto: Depósito de garantía para \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(Su dirección)

Estimado Sr./ Sra. \_\_\_\_\_

(Apellido del propietario)

Han transcurrido más de 30 días desde que le envié (o le entregué en persona) la carta adjunta (incluya una copia de la carta anterior). No he recibido ninguna respuesta escrita por su parte.

Por lo tanto, de conformidad con N.J.S.A. 46:8-19, utilizo mi depósito de \_\_\_ dólares, más el 7% del interés anual, sumando un total de \_\_\_ dólares, para pagar el alquiler por un total de \_\_\_ dólares. Esto significa que en la actualidad yo [elija uno] sólo debo \_\_\_ dólares por el alquiler, o tengo un crédito de \_\_\_ dólares a favor de mi alquiler.

Se le agradece su atención a este asunto.

Su inquilino,

\_\_\_\_\_

(Su nombre)

\* Si el propietario ocupa el inmueble, antes de enviar cualquier carta, lea primero el [Capítulo 3](#). La ley con respecto al depósito de garantía en casos de alquiler—¿Es esta ley aplicable a todos los propietarios de inmuebles?—.

## Depósito de garantía—Cartas modelo

### Carta modelo #6 al arrendador

#### Para que utilice el depósito de garantía para cubrir el alquiler por no proporcionar una notificación después de la fusión \*

\_\_\_\_\_

(Fecha)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(Nombre y dirección del propietario de la vivienda)

Asunto: Depósito de garantía para \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(Su dirección)

Dear Mr./Ms. \_\_\_\_\_

(Apellido del propietario)

En o alrededor del (fecha aproximada), usted recibió un depósito de garantía por la cantidad de \_\_\_\_\_ dólares. Usted me notificó que el depósito fue consignado en (nombre de la institución). Dicha institución se ha fusionado con (nombre de la institución) y han pasado más de 30 días desde que dicha fusión se llevó a cabo y se dio a conocer al público. Usted tenía 30 días después de haber recibido la notificación de la fusión para informarme por escrito del nombre de la institución actual donde está consignado el depósito, el tipo de cuenta en el que está consignado o invertido, la tasa de interés actual para dicha cuenta, y la cantidad de dicho depósito o inversión. No he recibido dicha notificación. Por lo tanto, de conformidad con N.J.S.A. 46:8-19(c), utilizo mi depósito de \_\_\_\_\_ dólares, más el 7% del interés anual, sumando un total de \_\_\_\_\_ dólares, para pagar el alquiler por un total de \_\_\_\_\_ dólares. Esto significa que en la actualidad yo [elija uno] sólo debo \_\_\_\_\_ dólares por el alquiler, o tengo un crédito de \_\_\_\_\_ dólares a favor de mi alquiler.

Se le agradece su atención a este asunto.

Su inquilino,

\_\_\_\_\_

(Your Name)

\* Si el propietario ocupa el inmueble, antes de enviar cualquier carta, lea primero el [Capítulo 3](#), La ley con respecto al depósito de garantía en casos de alquiler—¿Es esta ley aplicable a todos los propietarios de inmuebles?\*

## Depósito de garantía—Cartas modelo

Carta modelo # 7

### Al nuevo propietario respecto a la notificación sobre dónde se consignó el depósito \*

\_\_\_\_\_

(Fecha)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(Nombre y dirección del propietario de la vivienda)

Asunto: Depósito de garantía para \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(Su dirección)

Estimado Sr./ Sra. \_\_\_\_\_

(Apellido del propietario)

Pagué un depósito de garantía de \_\_\_\_\_ dólares al anterior propietario. De conformidad con N.J.S.A. 8-21, usted es responsable ante mí por ese dinero, independientemente de si usted lo ha recibido del anterior dueño.

Usted tenía la obligación de informarme, dentro de los 30 días después de la transferencia del inmueble, de dónde fue consignado el depósito, el tipo de cuenta y la tasa de interés. Han transcurrido más de 30 días desde la transferencia.

Por lo tanto, de conformidad con N.J.S.A. 46:8-19, utilizo mi depósito de \_\_\_\_\_ dólares, más el 7% del interés anual, sumando un total de \_\_\_\_\_ dólares, para pagar el alquiler por un total de \_\_\_\_\_ dólares. Esto significa que en la actualidad yo [elija uno] sólo debo \_\_\_\_\_ dólares por el alquiler, o tengo un crédito de \_\_\_\_\_ dólares a favor de mi alquiler.

Se le agradece su atención a este asunto.

Su inquilino,

\_\_\_\_\_

(Su nombre)

\* Si el propietario ocupa el inmueble, antes de enviar cualquier carta, lea primero el [Capítulo 3](#), La ley con respecto al depósito de garantía en casos de alquiler—¿Es esta ley aplicable a todos los propietarios de inmuebles?—. uiler—¿Es esta ley aplicable a todos los propietarios de inmuebles??.

# Capítulo 4

## Entienda su contrato de arrendamiento

La información en este capítulo estaba vigente en septiembre de 2017, pero las leyes cambian a menudo. Por favor consulte nuestro sitio web, [www.lsnjlaw.org](http://www.lsnjlaw.org), para ver las actualizaciones hechas a este manual o consulte con un abogado para obtener asesoramiento legal actualizado.

### ¿Qué es un contrato de arrendamiento?

**UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** es un acuerdo entre el propietario de la vivienda y el inquilino para el alquiler o arrendamiento de un apartamento o una casa. Dicho contrato puede ser un acuerdo verbal o por escrito.

En Nueva Jersey, un inquilino con un contrato verbal tiene los mismos derechos y protecciones que un inquilino con un contrato por escrito. Por otra parte, si un caso entre un propietario y un inquilino llega hasta el tribunal, los términos del contrato que ponen restricciones al inquilino o tratan de limitar los derechos de este serán muy difíciles de probar para el propietario si no se han puesto por escrito, a excepción cosas básicas tales como la dirección de la propiedad y la cantidad del alquiler.

En Nueva Jersey todo contrato escrito debe estar en “un lenguaje sencillo”. Esto quiere decir que el contrato debe estar escrito de “forma clara, sencilla, fácil de leer y de entender”. *Cite: N.J.S.A. 56:12-2.*

Antes de firmar un contrato, léalo con cuidado. No firme ningún contrato de alquiler que tenga espacios en blanco. Asegúrese de que las condiciones en las cláusulas del contrato son las mismas que usted y el propietario pactaron cuando hablaron de alquilar la vivienda. Si no entiende algo en el contrato, no lo firme. Dígale al propietario que primero quiere llevárselo a un amigo o a un abogado que le ayudará a entenderlo. Si lo firma, asegúrese de que le den una copia. Esto le impedirá al propietario hacer cambios después.

En Nueva Jersey la mayoría de los contratos, verbales o escritos, no son el resultado de una negociación entre el propietario y el arrendatario. El dueño sabe que hay una demanda de viviendas de alquiler más grande que el número de viviendas disponibles, por lo que puede imponer las condiciones del contrato. La persona que quiere alquilar un apartamento debe pues aceptar el contrato de alquiler ofrecido por el propietario.

De vez en cuando, el propietario intenta incluir en el contrato condiciones no razonables, injustas e incluso ilegales. Por ejemplo, un propietario que no conoce la ley en Nueva Jersey puede poner en su contrato que puede usar el depósito de garantía para hacer reparaciones mientras el inquilino sigue viviendo allí. No es legal que el propietario haga

## Capítulo 4: Entienda su contrato de arrendamiento

esto en Nueva Jersey. O puede poner en el contrato que el inquilino tiene que pedirle permiso al propietario para que sus invitados o visitantes puedan quedarse a pasar la noche. Esto no es razonable. El inquilino tiene el derecho a recibir la visita de sus amigos o parientes durante varios días sin tener que obtener el permiso del propietario.

Si el propietario trata de usar una cláusula del contrato que es inaceptable o ilegal para desalojar a un inquilino, el tribunal encargado de la audiencia para el desalojo debería rechazarlo. Esto es cierto, incluso si el inquilino firmó el contrato y este incluía dicha cláusula inaceptable o ilegal. La Corte Suprema de NJ ha dicho en varios casos que los inquilinos no tienen poder real para hacer que los propietarios cambien las cláusulas de los contratos que estos les ofrecen, y que los arrendatarios pueden disputarlos ante un tribunal. *Cite: Green v. Morgan Properties*, 215 NJ 431 (2013).

## Las cláusulas más comunes de un contrato

### El plazo del arrendamiento



El contrato de alquiler contendrá un plazo (el tiempo que se ha pactado para el alquiler del inmueble).

El contrato contendrá un plazo (el tiempo que se ha pactado para el alquiler del inmueble). Por lo general es de un mes, seis meses o un año. Si su contrato no tiene establecida ninguna duración y tiene que pagar la renta mensualmente, el plazo será automáticamente de un mes. Lo que quiere decir es que su contrato va de mes a mes. *Cite: N.J.S.A. 46:8-10*. El hecho de que tenga un contrato que va de mes a mes no significa que el propietario lo puede sacar de la vivienda al final de cualquier mes. Usted no tiene que marcharse sólo porque el plazo del contrato llega a su fin. Las leyes contienen normas especiales para desalojar a los arrendatarios o inquilinos.

### El pago del alquiler

El contrato indicará la cantidad del alquiler que usted acepta pagar mensualmente por la casa o el apartamento. Esto significa que si firma un contrato por un año a 800 dólares por mes, usted hace un contrato por 800 dólares durante 12 meses o 9.600 dólares.

Usted debe pagar el alquiler siempre por medio de un cheque personal o giro postal. De esta forma le queda un recibo por cada pago que haga. No debe pagar el alquiler en efectivo a no ser que le firmen un recibo. Si utiliza giros postales, tenga cuidado. El propietario algunas veces podría decir que no lo recibió. Entonces usted tendrá que pedirle al banco que averigüe lo que pasó con el giro. Esto puede causarle problemas si el propietario intenta desalojarlo por no pagar el alquiler. En estos casos, usted necesitará pruebas para mostrarle al juez que sí hizo el pago. Por lo tanto, pídale siempre al propietario que

le firme un recibo por cada pago, incluso cuando le pague con un giro postal. Guarde siempre las copias de todos los recibos de pago del alquiler.

### El depósito de garantía

El contrato puede requerir un depósito de garantía. Si se exige uno, el contrato escrito debe decir que fue recibido e indicar la cantidad.

### Los recargos por pagos tardíos

Muchos contratos incluyen recargos por pagos tardíos, si no se paga el alquiler antes de cierta fecha del mes. Este monto está destinado a cubrir la cantidad perdida por el propietario como consecuencia del pago tardío. Los tribunales harán que se paguen dichos recargos, si son razonables y han sido explicados en detalle y por escrito en el contrato. El propietario no puede desalojar al inquilino por no haber pagado los recargos a no ser que exista un acuerdo que diga que los recargos serán considerados como parte “del alquiler”. *Cite: 447 Associates v. Miranda*, 115 N.J. 522 (1989). En los casos de viviendas bajo la Sección 8, el propietario no puede demandar para desalojar porque el inquilino no haya pagado los recargos por pagos tardíos, tanto si estos se consideran parte del alquiler como si no. *Cite: Community Realty Management Company v. Harris*, 155 N.J. 212 (1998). De igual manera, la autoridad para la vivienda pública no puede desalojar por falta de pago de los recargos incluso si estos son considerados como parte del alquiler. *Cite: Housing Authority of the City of Atlantic City v. Taylor*, 171 N.J. 580 (2002); *Hodges v. Feinstein*, 189 N.J. 210 (2007).

Tampoco se permite cobrar recargos por pagos tardíos si el inquilino no paga el alquiler a tiempo porque el propietario no ha hecho las reparaciones necesarias. Conforme a la Ley contra el desalojo, todo inquilino que pague el alquiler en repetidas ocasiones después de la fecha establecida, puede ser demandado para el desalojo, siempre y cuando el propietario le haya proporcionado las debidas notificaciones. Vea el [Capítulo 8](#), “Las causas para el desalojo”. Además, hay una ley que indica cuándo se debe pagar el alquiler y cuándo el propietario puede cobrar por pagos tardíos. Dicho estatuto no aplica a todos los arrendatarios, sólo a las personas de la tercera edad que reciben pensiones de la Seguridad Social, jubilaciones del ferrocarril, u otras pensiones del gobierno en lugar de las pensiones por edad avanzada de la Seguridad Social. De igual manera, cubre a las personas que reciben beneficios por discapacidad de la Seguridad Social, del ingreso de ayuda suplementaria, (SSI, por sus siglas en inglés), de la beneficencia social o del programa estatal *WorkFirst NJ*. *Cite: N.J.S.A. 2A: 42-6,1 y 6,3*.

La ley indica que el propietario debe darle al inquilino un período “de gracia de cinco días hábiles” para pagar el alquiler. Si el inquilino paga el alquiler dentro de dicho período de cinco días, el propietario no puede cobrarle recargos por pagos tardíos. Los cinco días laborables no incluyen el sábado, el domingo ni los días de fiesta nacional o estatal.

Si el propietario sabe, o debería saber, que usted recibe sus ingresos mensuales en una fecha determinada, este debe escoger una fecha posterior que les convenga a los dos.

## Los honorarios del abogado

Algunos contratos requieren que el inquilino pague los honorarios del abogado contratado por el propietario si este contrata uno para llevar al inquilino a juicio. Si su contrato tiene una cláusula de este tipo y el propietario le lleva a juicio para desalojarle y este gana el caso, usted será responsable por el pago de los honorarios “razonables” del abogado del propietario. *Cite: Community Realty Management v. Harris*, 155 N.J. 212 (1998); *University Court v. Mahasin*, 166 N.J. Super. 551 (App. Div. 1979).

Hay ocasiones en las que el propietario querrá exigir el pago de los honorarios del abogado utilizado en una acción para el desalojo y tratará de expulsar al inquilino si no los puede pagar. Sin embargo, para que esto se pueda hacer:

- Debe existir un contrato por escrito, y
- El contrato debe indicar que los honorarios del abogado son “alquiler adicional” o que se pueden “cobrar como alquiler”.

Si no hay un contrato por escrito que indique que los honorarios del abogado son considerados como “alquiler”, no le pueden desalojar por no pagarlos. *Cite: Community Realty Management v. Harris*, 155 N.J. 212 (1998).

Sin embargo, incluso si el contrato contiene tal provisión, la ley puede imponer un límite a la cantidad de alquiler que usted debe y el propietario no podrá desalojarlo por no pagar los honorarios del abogado. Por ejemplo, una autoridad de la vivienda pública no puede desalojar a ningún inquilino por no pagar los honorarios, incluso si el contrato estipula que estos se consideran alquiler adicional. *Cite: Housing Authority of the City of Atlantic City v. Taylor*, 171 N.J. 580 (2002); *Hodges v. Feinstein*, 189 N.J. 210 (2007). Si usted vive en otro tipo de vivienda que recibe ayuda federal, como la vivienda Sección 8, usted debería argumentar que la cantidad de su alquiler es sólo aquella que dicta la agencia que administra su ayuda. Esto quiere decir que el monto total del alquiler es sólo la cantidad indicada en su contrato. Además, si está en una vivienda de alquiler controlado, usted debe argumentar que la ordenanza del control de alquiler limita su renta y que el hecho de añadir los honorarios del abogado como un gasto extra o como alquiler adicional excedería dichos límites del control de alquiler. *Cite: Housing Authority of the City of Atlantic City v. Taylor*, 171 N.J. 580 (2002); *Community Realty Management Inc. v. Harris*, 155 N.J. 212 (1998); *Ivy Hill Park Apartments v. Sidisin*, 258 N.J. Super. 19 (App. Div. 1992).

En un caso de desalojo, si el juez dicta que usted es responsable del pago de los honorarios razonables del abogado del propietario, usted puede ser desalojado si no paga dicha cantidad el día de la audiencia. En ocasiones, el propietario le pedirá al juez que desaloje al inquilino aun cuando este haya pagado el alquiler que debía antes de la fecha de la audiencia, pero no incluyó los honorarios del abogado con el pago del alquiler. Si el propietario intenta hacer esto, el inquilino deberá argumentar que al aceptar el pago del alquiler, el propietario abandonó o “renunció” al derecho a desalojar por falta de pago de los honorarios del abogado. *Cite: Carteret Properties v. Variety Donuts, Inc.*, 49 N.J. 116

(1967). Sin embargo, es cosa del juez decidir si el propietario realmente renunció o no a dicho derecho. Por lo tanto, siempre es importante comparecer ante el tribunal, a no ser que el inquilino obtenga una declaración por escrito diciendo que el propietario ha desestimado el caso. Vea además el [Capítulo 10](#), “La renuncia—El propietario lo sabía, pero continuó con el arrendamiento”.

En Nueva Jersey, los contratos que le dan al propietario el derecho a cobrarle al inquilino los honorarios de los abogados y los gastos, también le dan a usted el derecho a cobrarle al propietario los honorarios del abogado y los gastos. Si en su contrato hay una cláusula respecto a los honorarios del abogado, el propietario le demanda ante el tribunal y usted gana, usted podría cobrarle al propietario de la vivienda los honorarios del abogado y los gastos necesarios para enfrentar el litigio. (N.J.S.A 2A: 18-61,66). De igual manera, si usted quiere, puede utilizar este dinero como un crédito para cubrir el alquiler. Si se desestima el caso porque usted paga la totalidad del alquiler adeudado, usted no recibirá los gastos y honorarios del abogado. Estos gastos no incluyen el cuidado infantil, gastos de viaje o tiempo perdido de trabajo.

**En Nueva Jersey, los contratos que le dan al propietario el derecho a cobrarle al inquilino los honorarios de los abogados y los gastos, también le dan a usted el derecho a cobrarle al propietario los honorarios del abogado y los gastos.**

### **Las normas y reglamentos**

A menudo, el contrato tendrá las reglas que el propietario quiere que el inquilino siga. Dichas reglas requieren que usted se comporte de cierta forma, o indican que usted no puede hacer determinadas cosas en el apartamento o en las áreas comunes del edificio o complejo donde reside. Por ejemplo, el contrato puede contener normas sobre el uso de la lavadora en su apartamento; su responsabilidad de pagar por la electricidad, el gas, la calefacción u otros servicios públicos si no están incluidos en el alquiler; cómo deshacerse de la basura, el uso de las instalaciones comunes, tales como el cuarto de la lavandería o los patios de recreo. Su contrato también podría contener una cláusula de “prohibición de fumar”.

### **El cuidado de la propiedad**

Un contrato de arrendamiento normalmente dice que usted es responsable por cualquier daño a la propiedad hecho por sus hijos, invitados o animales domésticos, si dicho daño es mayor del que sería producto del desgaste “normal”. La ley requiere que los arrendatarios sean responsables por el debido cuidado de la propiedad, incluso si el acuerdo escrito no menciona nada de esto o si se trata de un acuerdo verbal. Según la Ley en contra del desalojo, usted puede ser expulsado por destruir la propiedad.

### La notificación para que se haga alguna reparación

La mayoría de los contratos dicen que el inquilino tiene la responsabilidad de avisar de inmediato al propietario de cualquier reparación que la propiedad necesite. Los arrendatarios tienen dicha responsabilidad legal incluso si no existe un contrato por escrito. Hay varias razones por las que usted debe informar rápidamente de cualquier defecto, en especial de problemas tales como un escape de agua. Estos problemas, si no son corregidos inmediatamente, pueden causar daños adicionales. Al dar aviso de dichos problemas, puede también evitar cualquier tentativa por parte del propietario de pedirle a usted que pague por el daño adicional. De igual manera puede evitar darle una razón para deducirle parte o todo el depósito de garantía. Debe asegurarse, cuando sea posible, de notificar al propietario por escrito, y de quedarse con una copia para sus archivos.

### La conducta desordenada

Bajo cualquier contrato de alquiler, escrito o hablado, usted no puede interferir con los derechos de otros arrendatarios. Esto quiere decir que usted, los miembros de su familia, sus invitados y sus animales domésticos no pueden hacer nada que perturbe la paz y tranquilidad de los otros arrendatarios y vecinos. Según la Ley en contra del desalojo, usted puede ser expulsado por alterar el orden, hacer demasiado ruido y molestar a los otros inquilinos.

### Los animales domésticos

Un contrato escrito por lo general indicará si se le permite al inquilino tener algún animal doméstico. Si el propietario dice que está permitido, asegúrese de tener dicho permiso por escrito. Muchos propietarios no permiten mascotas y el contrato tendrá una cláusula que indique que “no se permite tener animales domésticos”.

#### **¿Qué pasa si el inquilino tiene una mascota y la propiedad se vende a un nuevo propietario que quiere prohibir los animales domésticos?**

Cuando el contrato de arrendamiento expire, el nuevo propietario podría intentar ofrecer al inquilino uno nuevo con una cláusula de prohibición de animales en la vivienda. Las leyes prohíben que el nuevo propietario obligue al inquilino a deshacerse de los animales que el propietario anterior le permitió tener. Si un inquilino tiene una mascota porque el propietario anterior le dio permiso para tenerla, el nuevo propietario debe permitir que el animal se quede en la residencia. Sin embargo, el propietario actual puede prohibirles a nuevos inquilinos tener mascotas y puede tratar de obligar a un inquilino existente a deshacerse de cualquier animal doméstico que cause problemas a otros arrendatarios.

*Cite: Royal Associates v. Concannon, 200 N.J. Super. 84 (App. Div. 1985) and Young v. Savinon, 201 N.J. Super. 1 (App. Div. 1985).*

**El control de las mascotas.** Si le permiten tener algún animal en la vivienda, debe tenerlo bajo control. Si le permite al animal dañar la propiedad o interferir con los derechos de los vecinos, el propietario puede exigirle que controle al animal o que lo saque del edificio. Conforme a la Ley en contra del desalojo, su falta de cumplimiento en cuanto al control de su mascota también podría conducir a su expulsión.

**Los animales domésticos en viviendas públicas y para personas mayores.** Hay reglas especiales en cuanto a las mascotas en viviendas de alquiler para personas mayores. Una ley en Nueva Jersey permite que los residentes de cualquier proyecto habitacional para personas de la tercera edad tengan mascotas. *Cite:* N.J.S.A. 2A:42-104. Las leyes federales también permiten que las personas de la tercera edad y discapacitadas que vivan en las viviendas de alquiler subvencionadas por el gobierno federal tengan mascotas y animales domésticos. *Cite:* 12 U.S.C. § 1701n-1. Además, todo inquilino de una vivienda pública tiene derecho a tener uno o más animales domésticos siempre y cuando sus propietarios cumplan las condiciones establecidas por la autoridad para la vivienda. *Cite:* 42 U.S.C. 1437z-2. De igual manera, las leyes de Nueva Jersey dan a los habitantes de cualquier proyecto habitacional para personas de la tercera edad el derecho a tener animales domésticos. *Cite:* N.J.S.A. 2A:42-103. Dicha ley aplica a edificios que tienen tres o más apartamentos, proyectos de condominios y edificios cooperativos, siempre y cuando todos los apartamentos sean para personas mayores. Se define como persona de la tercera edad cualquier individuo que tenga por lo menos 62 años. Esto incluye a la pareja sobreviviente de una persona mayor, siempre y cuando esta tenga por lo menos 55 años.

Según la ley, el propietario no puede negarse a renovar el contrato con un inquilino porque este tenga algún animal doméstico. El propietario puede dictar reglas razonables acerca del cuidado y control de los animales domésticos por parte de los arrendatarios y puede exigir que el inquilino regale cualquier cría que el animal tenga antes que se cumplan ocho semanas del nacimiento de la cría. El propietario no puede pedir que el animal sea castrado o esterilizado.

La ley también permite que el propietario exija al inquilino que se deshaga de algún animal doméstico de la vivienda si dicho inquilino:

- no obedece las reglas dictadas por el propietario, y esto viola cualquier código de salud o del edificio;
- no cuida muy bien del animal;
- no controla al animal, por ejemplo, no le pone una correa al perro cuando lo lleva a pasear;
- no limpia los excrementos del animal cuando el propietario se lo pide;
- no impide que el animal defaque u orine en las aceras, entradas, vestíbulos u otras áreas comunes dentro y fuera del complejo de viviendas.



Si le permiten tener algún animal en la vivienda, debe tenerlo bajo control.

## El acceso del propietario a la vivienda del inquilino

Todo contrato, escrito u oral, le da al inquilino “la posesión exclusiva” del lugar donde reside. Esto quiere decir que sólo el arrendatario, o los miembros de su familia y la gente



La ley permite que el propietario o sus trabajadores entren a la vivienda del arrendatario sólo en algunas situaciones especiales. Si no se trata de una emergencia, los empleados sólo pueden entrar a una hora razonable y después de haberle avisado por anticipado.

a quien este permita entrar en la casa o apartamento, tienen derecho a estar allí. El propietario no tiene derecho a entrar en la casa o apartamento cada vez que quiera. En un contrato escrito, el deber del propietario de no entrar en la casa o apartamento del arrendatario, se conoce como “pacto de disfrute tranquilo”. Este pacto (promesa) dice que el inquilino tiene el control sobre quién puede o no entrar en su apartamento o casa. *Cite: Ashley Court Enterprises v. Whittaker*, 249 N.J. Super. 552 (App. Div 1991).

### ¿Cuándo puede el propietario entrar en la vivienda del arrendatario?

La ley permite que el propietario o sus trabajadores entren a la vivienda del inquilino sólo en algunas situaciones especiales:

- Si el inquilino le invita o le pide al propietario o alguno de sus trabajadores que entre;
- Si el propietario necesita inspeccionar el apartamento, pero sólo si:
  - o la cantidad de veces es razonable—todos los días no lo es, cada varios meses podría estar bien;
  - o es a una hora prudente del día—a las 4 de la mañana no es razonable, las 4 de la tarde podría estar bien, dependiendo de si el inquilino se encuentra en casa en ese momento; y
  - o es después de haberle informado con razonable antelación al inquilino de que viene a inspeccionar. Razonable antelación por lo general quiere decir un mensaje escrito. Además, normalmente significa que el aviso se debe dar por lo menos un día antes de que el propietario quiera entrar a la vivienda. En el caso de los edificios que tienen tres o más apartamentos, hay una regla que requiere que el aviso se dé un día antes de que el propietario pueda entrar en un apartamento para hacer una inspección o alguna reparación. *Cite: N.J.A.C. 5:10-5.1(c)*.
- Si el propietario o alguno de sus trabajadores tienen que entrar en el apartamento para hacer mantenimiento o alguna reparación. Si no se trata de una emergencia, sólo pueden entrar a una hora razonable y después de haberle avisado con razonable

antelación;

- Si el propietario o sus trabajadores tienen que entrar para hacer una reparación urgente. En este caso, el propietario puede no tener que avisarle con un día de antelación—o incluso puede no avisarle—si la emergencia es realmente seria o peligrosa, por ejemplo, hay un incendio en el apartamento o hay una tubería rota y el agua se está filtrando. Pero incluso en caso de emergencia, el propietario deberá tratar de informarle de alguna forma si puede, incluso si el aviso se trata sólo de una llamada telefónica.

### ¿Qué pasa si el propietario entra sin permiso?

Si el propietario o uno de sus trabajadores entra a su residencia sin que usted le haya dado permiso o sin tener ninguno de los motivos antes mencionados, dicha persona está quebrantando la ley. Usted debe enviarle al propietario una carta por correo certificado quejándose por lo que pasó. Guarde una copia para su archivo. También puede llamar a la policía, ir a la comisaría o al tribunal local y presentar una demanda por “entrada ilegal”, (*trespass*), o por “hostigamiento”, (*harassment*), contra la persona que entró sin su permiso. Es posible que usted pueda presentar una demanda por entrada ilegal o por hostigamiento porque, aunque el casero es el propietario del inmueble, este le ha dado a usted el derecho a la posesión de la vivienda.

### El mantenimiento del orden



Todo contrato le exige al propietario asegurarse de que cada inquilino respete los derechos de los otros residentes del edificio. Si un inquilino molesta a otro al tener música a alto volumen durante la noche o al destruir la propiedad, es responsabilidad del propietario conseguir que el inquilino deje de hacerlo. *Cite: Gottdiener v. Mailhot*, 179 N.J. Super. 286 (App. Div. 1981). Pero para hacer responsable al propietario por el daño sufrido por los inquilinos, alguno de ellos tiene que haberle informado de la situación. *Cite: Williams v. Gorman*, 214 N.J. Super. 517 (App. Div. 1986), cert. denied, 107 N.J. 111 (1987).

### La renovación del contrato

Muchos contratos escritos tienen una sección donde se indica cómo obtener un nuevo contrato cuando el actual llega a su fin. Por ejemplo, el documento podría decir que, a no ser que el propietario o el inquilino pongan fin al mismo, el contrato será renovado automáticamente por otro año. Pero un contrato anual que no sea renovado tan pronto llegue a su fecha límite, automáticamente se convierte en un contrato mensual, o sea de mes a mes. *Cite: N.J.S.A. 46:8-10.*

Un contrato mensual se renueva por otro mes automáticamente, a no ser que el inquilino o el propietario hagan algo para terminar el actual. Esta regla se aplica incluso si el contrato de alquiler es oral y no escrito. *Cite: N.J.S.A. 46:8-10.*

### Los cambios al contrato

Cuando su contrato termine, el propietario le puede ofrecer uno nuevo con cambios en las cláusulas y condiciones del alquiler. Para poder hacerlo, el dueño debe darle una notificación escrita para terminar el contrato existente y ofrecerle uno nuevo, si usted acepta los cambios presentados. Dicha notificación debe explicar detalladamente los cambios propuestos.

Conforme a la Ley en contra del desalojo, un inquilino puede ser desalojado por negarse a aceptar cambios razonables en las cláusulas o las condiciones del nuevo contrato. Para que sean “razonables”, dichos cambios deben tener en cuenta las circunstancias y los intereses tanto del propietario como del arrendatario. Esto quiere decir que el propietario no puede hacer cambios que sepa que le van a causar a usted alguna dificultad innecesaria, a no ser que dicha persona tenga razones de peso para hacerlo. Si el propietario de su vivienda le envía un aviso por escrito que contiene cambios en el contrato y usted cree que no son aceptables, envíele una carta al propietario describiendo dichos cambios. Además, su carta debe decir que usted no aceptará el nuevo contrato a no ser que el propietario le ofrezca hacer cambios razonables. *Cite: 447 Associates v. Miranda*, 115 N.J. 522 (1989).

Por ejemplo, al concluir su contrato, el propietario quiere cambiarlo e incluir el cobro de cargos por demora en el pago si usted paga el alquiler después del quinto día del mes. El propietario sabe que usted no recibe el pago o el cheque de la asistencia hasta el tercer o cuarto día del mes, y que será muy difícil para usted pagarle el dinero del alquiler antes del día cinco. Usted se niega a firmar el nuevo contrato y el propietario lo demanda ante el tribunal para tratar de desalojarle. En el tribunal, el juez debería decidir que dicho cambio en el contrato no es razonable porque el propietario sabía que usted no puede pagar el alquiler antes del quinto día del mes y debería haber escogido una fecha posterior.

# Capítulo 5

## Cómo terminar o rescindir su contrato de arrendamiento

La información en este capítulo estaba vigente en febrero de 2015, pero las leyes cambian a menudo. Por favor consulte nuestro sitio web, [www.lsnjlaw.org](http://www.lsnjlaw.org), para ver las actualizaciones hechas a este manual o consulte con un abogado para obtener asesoramiento legal actualizado.

**TODO CONTRATO, YA SEA ESCRITO** u oral, dura sólo un período de tiempo específico, un mes o un año. Este capítulo le explica cuatro cosas sobre cómo terminar o rescindir el contrato. En primer lugar, le explica cómo terminar un contrato, de forma que cuando el período del arrendamiento llegue a su fin usted se pueda mudar. En segundo lugar, explica qué pasa si usted necesita mudarse antes de que se cumpla el plazo del contrato, por alguna razón no aceptada por la ley. En tercer lugar, explica que la ley indica que usted puede rescindir el contrato y mudarse si el propietario se niega a reparar daños graves en su vivienda. Finalmente, trata sobre otras situaciones en donde la ley dice que el inquilino tiene derecho a rescindir un contrato, incluyendo si este muere o queda incapacitado, es víctima de violencia doméstica, o es una persona anciana y necesita mudarse a un geriátrico o a una vivienda para personas con bajos ingresos.

*Aviso:* Antes de terminar o rescindir un contrato, debe entender una regla básica sobre las leyes de Nueva Jersey para los arrendatarios y propietarios. Según la Ley en contra del desalojo, usted no puede ser desalojado simplemente porque su contrato se terminó. Tal como explicamos en el [Capítulo 8](#), “El derecho del inquilino a un proceso jurídico”, un inquilino sólo puede ser desalojado si el propietario puede demostrar, conforme a la ley, una de las causas válidas. El final o la expiración de un contrato no es una razón válida para el desalojo. Esto significa que, independientemente de la duración de su contrato, usted no tiene que mudarse sólo porque este ha terminado. También quiere decir que, a no ser que usted o el propietario lo termine, todo contrato anual o mensual se renueva automáticamente. La única excepción a esta regla es si usted vive en un edificio que tiene sólo dos o tres apartamentos y el propietario vive en uno de ellos.

### ¿Por qué terminar un contrato?

Los propietarios y arrendatarios tienen diferentes motivos para querer terminar un contrato. Según lo mencionado anteriormente, el propietario no puede desalojarle solamente porque su contrato se haya terminado. Por eso, a menos que el propietario tenga otras razones legales para desalojarlo, la única razón por la que este pudiera querer terminar su contrato es para poder ofrecerle uno nuevo con diferentes condiciones, tales como un

alquiler más alto o nuevas reglas. Terminando su contrato, el propietario no puede hacer que usted se mude, pero puede pedirle que pague más alquiler o que siga nuevas normas.

Por otra parte, los inquilinos a menudo quieren terminar el contrato porque necesitan o quieren mudarse.

### Preaviso para terminar un contrato

Para terminar un contrato, el inquilino o el propietario debe notificar al otro por escrito, antes del fin de dicho contrato, diciendo que no se va a renovar. Si no se notifica al otro o no se hace en el plazo requerido, el contrato se renovará automáticamente, al menos mes a mes, normalmente con las mismas cláusulas y condiciones. *Cite: N.J.S.A. 46:8-10.*



Para terminar un contrato, el inquilino o el propietario debe notificar al otro por escrito, antes del fin de dicho contrato, diciendo que no se va a renovar.

### Cómo se puede terminar un contrato de arrendamiento de un año

Para terminar este tipo de contrato, a no ser que en el mismo se establezca otra cosa, usted debe notificar por escrito al propietario, por lo menos un mes completo antes del final del contrato. La notificación debe decirle al propietario que usted se mudará cuando el contrato llegue a su fin. Además, a no ser que en el contrato se indique lo contrario, para que el propietario le pueda subir el alquiler o cambiarle las condiciones del contrato, este debe darle un preaviso de un mes antes de que el contrato por un año se termine. Recuerde, usted no puede ser desalojado solamente porque el propietario dé su contrato por terminado.

Por ejemplo, si el contrato anual se termina el 30 de junio, usted tiene que avisar por escrito al propietario antes del 1 de junio, diciéndole que piensa terminar el contrato el día 30 de junio. El no dar el aviso apropiado puede llevar a la creación automática de un contrato de arrendamiento de mes a mes. En ese caso, usted podría ser responsable por el alquiler de por lo menos un mes adicional. En este ejemplo, su falta de aviso puede permitirle al propietario cobrarle por el alquiler del mes de julio y restarlo de su depósito de garantía, incluso si se muda el 30 de junio.

Si el contrato de arrendamiento o un aviso del propietario dice que usted debe firmar un nuevo contrato antes de cierta fecha o que si no lo hace se tiene que mudar en la fecha en que su contrato actual expira, su falta de renovación del contrato de alquiler pondrá al propietario sobre aviso de que usted tiene la intención de mudarse al final del período de alquiler. Si usted se opone a cambios en el contrato, dígaselo al propietario. Los cambios deben ser razonables. Vea el [Capítulo 8](#), “El derecho del inquilino a un proceso jurídico”. Si entonces usted decide no mudarse, se convertirá en un inquilino mensual. *Cite: Kroll Realty v. Fuentes*, 163 N.J. Super. 23 (App. Div. 1978) y *Lowenstein v. Murray*, 229 N.J. Super. 616 (Law Div. 1988). Sin embargo, usted será susceptible al desalojo por negarse a firmar un nuevo contrato de arrendamiento.

## Cómo se puede terminar un contrato de alquiler de mes a mes

Para terminar un contrato de mes a mes o cualquier contrato de alquiler que no tenga un plazo de alquiler específico, usted debe notificar por escrito al propietario con un mes de antelación, antes de principio de mes. Entonces puede mudarse a final de mes. *Cite: S. D. G. v. Inventory Control Co.*, 178, N.J. Super. 411 (App. Div. 1981); *Harry's Village, Inc. v. Egg Harbor Twp.*, 89 N.J. 576 (1982).

Por ejemplo, digamos que usted tiene un contrato de mes a mes, el alquiler vence el primero de cada mes, y se quiere mudar el 30 de junio. Usted tiene que notificar por escrito al propietario antes del 1 de junio diciéndole que usted se mudará el 30 de junio y que terminará su contrato en dicha fecha.

## Mudarse antes de que el contrato se acabe

Según la ley en Nueva Jersey, los inquilinos tienen derecho a rescindir sus contratos en ciertos casos, por ejemplo, cuando la vivienda está en muy mal estado. Estos casos se describirán más adelante en este capítulo. En ocasiones los inquilinos se mudan por razones que la ley no admite, aunque sean de suma importancia para el inquilino. Entre las razones que la ley no reconoce, se encuentran el mudarse para estar más cerca del trabajo, por estar tramitando el divorcio o mudarse a su ciudad natal para cuidar de un miembro de la familia. Aunque el propietario no puede impedir que alguien se mude, sí podría demandarle por dinero si usted rescinde su contrato de arrendamiento y deja la vivienda.

## ¿Se puede demandar a los inquilinos por rescindir el contrato?

Si usted se muda antes del final de su contrato por alguna razón que la ley no contempla, el propietario puede hacerle responsable por el alquiler debido hasta que el apartamento o casa se alquile otra vez, o hasta el final del contrato. Entre las razones que la ley no acepta, se encuentran el mudarse para estar más cerca del trabajo, por estar tramitando su divorcio o para volver a su ciudad natal.



Por ejemplo, si se va en julio porque encontró un nuevo trabajo, y su contrato vence el 31 de octubre, usted podría tener que pagar por el alquiler de agosto, septiembre y octubre. Pero si otro inquilino se muda al lugar el 1 de septiembre, entonces el propietario puede demandarlo a usted sólo por el alquiler de agosto. Esto no sucede si el propietario accede por escrito a que usted se vaya antes de que el contrato se acabe.

Si un inquilino se va antes del final del contrato, el propietario debe intentar alquilar de nuevo el apartamento. Esto significa que para recuperar el alquiler por los meses que quedan en el contrato, el propietario debe probar que trató de buscar otro arrendatario, pero no lo encontró. El propietario debe demostrar, por ejemplo, que comenzó inmediatamente a anunciar el apartamento vacante y a entrevistar a posibles inquilinos. *Cite: Sommer v. Kridel*, 74 N.J. 446 (1977). Si el propietario

no lo hace, no puede obligar al inquilino a pagar por los meses de alquiler que quedan hasta el final del contrato.

### **Avise al propietario por anticipado**

En cuanto usted sepa que se mudará antes del final de su alquiler, notifíquesele por escrito al propietario. Trate de obtener, por escrito, aprobación del mismo para rescindir el contrato. Si se niega a darle permiso y usted conoce a alguien que está interesado en su apartamento, envíele al propietario una carta con el nombre de dicha persona o personas.

Cuando llegue la fecha para mudarse, saque todas sus pertenencias y devuélvale puntualmente las llaves al propietario o al superintendente. Trate de que alguno de los dos le firme un recibo por las llaves, o lleve a un amigo para que atestigüe la devolución. Después de haberse ido, intente averiguar cuándo se ocupa su antiguo apartamento y cuánto cobran por el alquiler.

Cuando se vaya no tiene por qué dar la nueva dirección. Pero si quiere que le devuelvan su depósito de garantía, puede que tenga que dársela a su antiguo propietario.

### **¿Qué sucede si usted decide no mudarse?**

A veces, los arrendatarios le notifican al propietario que se van a mudar porque han encontrado otro apartamento que es más económico o está en mejores condiciones. ¿Qué puede hacer si el nuevo apartamento deja de estar disponible o se presenta algún otro problema que le impida mudarse? Si esto pasa, usted no tiene que mudarse solo porque dio el aviso. No obstante, puede haber otras consecuencias financieras. Si está preocupado, debe ponerse en contacto con los Servicios Legales de su estado o con la asociación de arrendatarios local. Sin embargo, el propietario no puede desalojarlo simplemente porque no se mudó cuando dijo que lo haría. *Cite: Chapman Mobile Homes v. Huston, 226 N.J. Super. 405 (1988).*

### **Los reclamos para el cobro del alquiler**

Otra regla importante de la ley de Nueva Jersey para los arrendatarios y propietarios es que un propietario no puede cobrarle el alquiler o ningún tipo de dinero en una demanda para desalojarlo conforme a la Ley contra el desalojo, a menos que usted voluntariamente acepte pagar el alquiler para poder quedarse. El hecho de ganar una demanda para el desalojo sólo le da al propietario la posesión de la vivienda de alquiler. Esto no se puede hacer en conjunto con una demanda para cobrarle dinero. Para demandarle por el alquiler porque usted rescindió su contrato, o por daños al apartamento, el propietario debe presentar una demanda

**Si debido a las malas condiciones en su apartamento, se ve obligado a mudarse antes del final de su contrato, usted todavía tiene derecho a que le devuelvan el depósito de garantía.**

por separado por el costo de los daños, normalmente en el Tribunal para demandas por pequeñas cuantías.

### **Mudarse a causa de las malas condiciones en la vivienda**

Si el propietario se niega a hacer las reparaciones necesarias a su apartamento, usted puede mudarse antes de que el contrato termine, sin que se le haga responsable del alquiler por el tiempo que queda en el contrato. Es importante tener pruebas de que las condiciones son realmente malas. Usted puede obtener dichas pruebas pidiendo que se haga una inspección del edificio y tomando fotografías antes de irse. En esta situación, la ley hace al propietario responsable por la rescisión del contrato por incumplir su deber de proporcionarle a usted una vivienda segura y digna. A esto se le llama desalojo constructivo. Por favor, lea el [Capítulo 6](#), “Su derecho a una vivienda segura y digna”, para una explicación del deber que tiene todo propietario a mantener la vivienda en buen estado.

Hay ciertas reglas que se aplican para un desalojo constructivo:

- Conforme a esta regla, usted puede rescindir su contrato si las condiciones en su vivienda son tan malas que es muy difícil vivir allí. Algunos de los ejemplos serían, si en el invierno usted no tiene calefacción, o si su salud y seguridad están en peligro. Además, el propietario debe haber incumplido su deber de solucionar el problema incluso después de haber recibido el aviso que usted le envió, el cual, si le es posible, debería ser por escrito. *Cite: Marini v. Ireland*, 56 N.J. 130 (1970); *C.F. Seabrook v. Beck*, 174 N.J. Super. 577 (App. Div. 1980).
- Si usted se va debido a las malas condiciones antes de que el contrato termine, el propietario puede demandarle por el alquiler por el tiempo que le queda de contrato. Es casi seguro que el propietario se negará a devolverle su depósito de garantía. Usted puede terminar ante un tribunal ya sea porque el propietario le ha demandado por el pago del alquiler atrasado o porque usted demanda al propietario para que le devuelva su depósito. El que usted gane o pierda el caso dependerá de qué tan serias crea el juez que fueron las condiciones que según usted le obligaron a irse. Los jueces por lo general le permiten al inquilino romper un contrato sólo cuando existen condiciones muy graves, como no tener calefacción, no tener agua, tener un inodoro roto, un elevador roto si usted tiene dificultades para caminar, inundaciones, o molestias excesivas y constantes.
- Es importante que avise al propietario sobre las condiciones defectuosas y le dé una cantidad de tiempo razonable para hacer las reparaciones antes de mudarse y pedir un desalojo constructivo. Su notificación debería ser por escrito y por correo certificado con acuse de recibo. Quédese con una copia.
- Si debido a las malas condiciones en su apartamento, se vio obligado a mudarse antes del final de su contrato, usted todavía tiene derecho a que le devuelvan el depósito de garantía.

## La muerte del inquilino o de su cónyuge

La ley estipula que cualquier contrato por un año o más puede ser terminado antes de su expiración si el inquilino o su cónyuge muere. El propietario debe recibir una notificación por escrito de la terminación del contrato bien sea por parte del ejecutor o administrador del arrendatario, o del cónyuge sobreviviente si el nombre de ambos esposos está en el contrato. La terminación será válida 40 días después de que el propietario reciba el aviso por escrito si (1) el alquiler debido hasta entonces ha sido pagado en su totalidad; (2) la propiedad se desocupa al menos cinco días laborables antes de que se cumplan los 40 días; y (3) el contrato no prohíbe que se termine antes de la fecha de vencimiento por fallecimiento del inquilino. *Cite:* N.J.S.A. 46:8-9,1.

*Aviso:* Cuando un contrato se termina debido a la muerte del arrendatario, cualquier reembolso por impuestos a la propiedad o crédito que no se le haya pagado al inquilino antes de que el contrato termine se le pagará al ejecutor testamentario, al administrador de su patrimonio o al esposo sobreviviente. Cualquier propietario que no haga tal cosa se convierte en responsable, ante el patrimonio del inquilino o el cónyuge sobreviviente, por el doble de la cantidad del reembolso por impuestos a la propiedad a la que el inquilino tenía derecho o 100 dólares, lo que sea mayor importe. *Cite:* N.J.S.A. 54:4-6,7; N.J.S.A. 54:4-6,11.

### Enfermedad o accidente del arrendatario

Cualquier contrato por uno o más años puede ser rescindido antes de que expire, si el inquilino o su cónyuge queda discapacitado a causa de una enfermedad o un accidente. En tal caso, se le debe avisar al propietario suministrando la siguiente información: (1) una certificación del médico encargado del tratamiento diciendo que el inquilino o el cónyuge no puede regresar a trabajar; (2) una prueba de la pérdida de ingresos; y (3) la prueba de que cualquier pensión, seguro u otra ayuda a la que el inquilino o el cónyuge tiene derecho, no son suficientes para pagar el alquiler, aún si se le suma cualquier otro ingreso. La cancelación del contrato entra en vigor 40 días después de que el propietario reciba el aviso por escrito. La propiedad además debe ser desocupada y la posesión devuelta al propietario por lo menos cinco días antes de que se cumplan los 40 días. *Cite:* N.J.S.A. 46:8-9,2(a).

### Inquilinos de la tercera edad que necesitan ir a una residencia geriátrica o a una instalación de vivienda asistida

La ley permite a los inquilinos de la tercera edad (62 años o mayores) rescindir su contrato si se tienen que mudar a una residencia geriátrica, a una instalación de vivienda asistida o a un centro de atención continua para jubilados. Para terminar el contrato en estas circunstancias, el inquilino debe notificar por adelantado y de forma escrita al propietario. La notificación debe contener (1) una declaración del médico del inquilino diciendo que este necesita los servicios proporcionados por dichas instalaciones, y (2) una declaración donde conste que el inquilino ha sido aceptado en dicha instalación. *Cite:* N.J.S.A. 46:8-9,2(b).

## **Inquilinos de la tercera edad que han sido aceptados en programas de viviendas subvencionadas u otras viviendas para personas con ingresos bajos o moderados**

Los inquilinos de la tercera edad (personas de 62 años o más) que no están viviendo en hogares para personas con ingresos bajos o moderados, pueden terminar sus contratos si han sido aceptados en un programa de vivienda subvencionada para personas con bajos o moderados ingresos. Para rescindir el contrato en estas circunstancias, el inquilino debe notificar por adelantado y de forma escrita al propietario. A la notificación debe adjuntar una declaración escrita que demuestre que el inquilino ha sido aceptado en ese tipo de vivienda y que tiene la intención de mudarse allí. *Cite: N.J.S.A. 46:8-9,2(c).*



La ley permite a los inquilinos de la tercera edad (62 años o más) terminar su contrato si se tienen que mudar a una residencia geriátrica, a una institución de vivienda asistida o a una comunidad de cuidados continuos para jubilados.

## **Viviendas no accesibles para personas discapacitadas**

La ley les permite a los arrendatarios que son discapacitados terminar el contrato de arrendamiento si el propietario, después de haber sido avisado, no ha podido hacer que la vivienda sea de fácil acceso al inquilino discapacitado o a algún miembro discapacitado de la familia. Para rescindir su contrato bajo estas circunstancias, usted debe notificar por adelantado al propietario. La notificación debe contener (1) una declaración de su médico diciendo que usted está permanentemente discapacitado; y (2) una declaración diciendo que usted le pidió al propietario hacer de la casa o el apartamento un lugar accesible asumiendo él los costos y que este no pudo o no quiso hacerlo. *Cite: N.J.S.A. 46:8-9,2(d).*

## **Las víctimas de la violencia doméstica tienen derecho a mudarse**

La Ley de Nueva Jersey para una Vivienda Segura permite a los inquilinos que son víctimas de violencia doméstica y/o a sus hijos terminar un contrato de arrendamiento antes de que finalice. El objetivo de esta ley es ayudar a víctimas que viven de alquiler a encontrar una vivienda segura y a largo plazo. *Cite: N.J.S.A. 46:8-9,4.*

### **El inquilino tiene que notificar por escrito al propietario**

Conforme a esta ley, el inquilino tiene que enviar una notificación por escrito al propietario para poner fin al contrato antes de su vencimiento. El contrato de arrendamiento

vencerá entonces 30 días después de que el propietario reciba dicha notificación. Usted deberá pagar el alquiler hasta el último de esos 30 días.



**La Ley de Nueva Jersey para una vivienda segura permite a los inquilinos que son víctimas de violencia doméstica y/o a sus hijos terminar un contrato de arrendamiento antes de que finalice.**

La notificación tiene que indicar al propietario que:

- Si el inquilino/víctima o el menor se queda viviendo en este lugar, correrá el peligro de que otra persona le cause algún daño físico. A efectos de esta ley, la definición de lo que es violencia doméstica se ha ampliado para incluir cualquier amenaza a un menor de edad. El menor no tiene por qué ser hijo del agresor y de la víctima.
- Las amenazas de daño físico vienen de una persona específica. (El inquilino no puede terminar el contrato basándose en una amenaza genérica). Por ejemplo, el requisito se cumple si el agresor sabe dónde vive la víctima y si hubo un incidente de violencia doméstica anterior (incluso si esto no sucedió en la vivienda objeto de alquiler).

### **Junto con la notificación, tiene que enviar otras pruebas de esta amenaza**

La víctima/inquilino debe enviar pruebas adicionales de la amenaza junto con la notificación para terminar el contrato de arrendamiento. Estas pruebas deben mostrar las razones por las cuales se enfrenta a una amenaza inmediata de sufrir daños físicos graves. Los siguientes documentos son ejemplos de pruebas admisibles:

- Una copia certificada (oficial) de una orden final de restricción (no una temporal) basada en la Ley de prevención de la violencia doméstica de Nueva Jersey, protegiendo a la víctima/inquilino del agresor que se menciona en la notificación.
- Una copia certificada de una orden final de restricción otorgada en otra jurisdicción, (estado o país) basada en la ley de violencia doméstica de esa otra jurisdicción que proteja a la víctima/inquilino de la misma persona que se menciona en la notificación.
- Un informe de una agencia del orden público (como por ejemplo un informe policial) que documente la violencia doméstica o certifique (declare oficialmente) que la víctima/inquilino o su hijo es víctima de violencia doméstica.
- Notas o informes de un médico o enfermera u otro proveedor de servicios médicos en un hospital, sala de urgencias o un consultorio médico privado, en las que se describan las lesiones resultado de la violencia doméstica.
- Una certificación escrita (declaración oficial) de un especialista certificado en casos de violencia doméstica o el director de una agencia designada (reconocida

oficialmente) para la violencia doméstica, que indique que el inquilino o su hijo son víctimas de violencia doméstica.

- Otra documentación o certificación de un trabajador social autorizado, que indique que el inquilino o su hijo es víctima de violencia doméstica.

Los documentos que la víctima/inquilino envíe al propietario junto con la notificación escrita son de mucha importancia. Tenga en cuenta que:

- Cualquier orden de restricción que envíe tiene que ser final, (FRO, por sus siglas en inglés). La temporal (TRO, por sus siglas en inglés) por sí misma no es suficiente, aunque le podría ser de ayuda si la envía con otros documentos admisibles.
- Las personas que escriban estos informes o cartas deberán indicar las razones por las que están cualificadas para redactarlos.
- El informe o la carta debe explicar en qué se basa el especialista para decir que se trata de una víctima de violencia doméstica. Por ejemplo, debe mencionar cualquier reunión en persona o cualquier otro documento que se haya analizado.

Se recomienda que el inquilino esté en contacto con la agencia de violencia doméstica del condado. Para encontrar una lista de estas agencias, vea el apéndice de nuestro manual *Violencia doméstica: Una guía de los derechos legales en Nueva Jersey para las víctimas de la violencia doméstica*.

### **¿Cuándo terminará el contrato de arrendamiento?**

Treinta días después de que el propietario reciba la notificación y los otros documentos, el contrato terminará y la víctima/inquilino puede dejar de pagar el alquiler. Pero tendrá que pagar el alquiler hasta el día 30.

Si hay otros inquilinos en el contrato de arrendamiento, este también se terminará para ellos. Los otros inquilinos pueden firmar un nuevo contrato si así lo desea el propietario. A los otros inquilinos no se les debe desalojar de la vivienda, a menos que el propietario tenga un motivo justificado según las leyes de propietario- inquilino.

### **¿Qué sucederá con mi depósito de garantía?**

Si usted rescinde el contrato de arrendamiento y se va, la Ley para una vivienda segura de Nueva Jersey indica que el propietario debe devolverle el depósito de seguridad en un plazo de 15 días después de que se haya ido. Esta ley le permite al propietario quedarse con parte del depósito si usted causó daños en el apartamento o si debe alquiler. El propietario tiene que enviarle una notificación a su último domicilio conocido en un plazo de 3 días después de que usted se vaya, indicándole dónde debe ir para que le devuelvan el depósito. Si el propietario se queda con parte del depósito, la notificación también tiene que indicarle el porqué. Si no está de acuerdo con las razones que le da para haberse quedado con parte del depósito, usted puede demandarle en el tribunal para demandas por pequeñas cuantías por el doble de la cantidad que no le devolvió, más los costos que haya pagado si ha tenido que contratar a un abogado para que le ayude. *Cite: N.J.S.A. 46:8-21,1.*

## ¿Qué sucede si vivo en una vivienda pública?

Si vive en una vivienda pública o algún otro edificio subvencionado o tiene un cupón de elección de vivienda, en inglés *Housing Choice Voucher* (también conocido como Sección 8), puede que tenga que seguir otros pasos para terminar un contrato de arrendamiento.

- **Notificar adecuadamente.** Lo primero que debe hacer es leer el contrato y ver lo que dice acerca de las notificaciones que debe entregar a la Autoridad para la vivienda o al propietario si quiere terminar el contrato de arrendamiento. También hay una ley federal, llamada la Ley de violencia contra la mujer, que le puede servir si usted reside en una vivienda pública, subsidiada o si tiene una subvención. *Cite:* P.L. 109-162.
- **Pida a la Autoridad para la vivienda que le ayude.** La Autoridad para la vivienda puede desalojar al agresor y permitir que usted se quede. Otra medida que esta o el propietario puede tomar en caso de que usted corra el peligro de que el agresor le haga daño, es trasladarle a otro apartamento. Si usted tiene una subvención, puede terminar el contrato por medio de la ley de Nueva Jersey para una vivienda segura y mudarse a otra casa o apartamento. La Autoridad para la vivienda encargada de su subvención debería ayudarle a hacerlo.

Tanto si usted vive en una vivienda pública, subvencionada o tiene una subvención, una de las cosas más importantes que usted necesitará son pruebas de que usted es víctima de violencia doméstica. El mismo tipo de pruebas que se necesitan según la ley de Nueva Jersey para una vivienda segura deberían ser suficientes. (Estas pruebas se describen al principio de este artículo).

## La información personal deberá permanecer confidencial

Para tener éxito y terminar su contrato de alquiler conforme a esta ley, usted tendrá que revelar información muy personal referente a su situación. La Ley de Nueva Jersey para una vivienda segura exige que el propietario y/o secretarios del municipio mantengan la información confidencial. Se les prohíbe revelar cualquier información con respecto a la violencia doméstica. También se le prohíbe al propietario poner dicha información en cualquier base de datos compartida, como por ejemplo la que estaría disponible para las compañías que investigan a los posibles inquilinos o cualquier otra agencia que expida informes de evaluación acerca de los mismos. Sin embargo, la ley sí permite que el propietario utilice esta información, con su consentimiento, para un futuro proceso jurídico sobre el arrendamiento.

# Capítulo 6

## Su derecho a una vivienda segura y digna

La información en este capítulo estaba vigente en febrero de 2015, pero las leyes cambian a menudo. Por favor consulte nuestro sitio web, [www.lsnjlaw.org](http://www.lsnjlaw.org), para ver las actualizaciones hechas a este manual o consulte con un abogado para obtener asesoramiento legal actualizado.

**CON FRECUENCIA, LOS ARRENDATARIOS SE QUEJAN** de que el dueño no repara las ventanas, cerraduras, inodoros, grifos ni los sistemas de calefacción cuando estos se rompen debido a su normal uso y desgaste. Los arrendatarios también se quejan de que el propietario no hace el mantenimiento rutinario, como la exterminación de plagas. Usted, como inquilino tiene derecho a vivir en una vivienda segura, limpia y digna. Este capítulo le explicará este derecho y las leyes que le imponen al propietario la obligación de mantener su vivienda en un buen estado. Así mismo, también le explicamos los diferentes pasos que usted puede seguir para hacer que el propietario haga las reparaciones necesarias y el mantenimiento rutinario.

Hay diferentes leyes que exigen a los propietarios mantener la vivienda de alquiler en una condición segura y digna. Una de las más importante es la garantía implícita de habitabilidad, que los tribunales han adoptado y aplicado. Las otras leyes importantes sobre la vivienda segura y digna son los códigos de vivienda y salud aprobados por el estado, los condados y las ciudades.

### La garantía implícita de habitabilidad

Conforme a las leyes de Nueva Jersey para los arrendatarios y propietarios, todo propietario tiene la responsabilidad de mantener su propiedad en alquiler en una condición digna y segura. Esta obligación aplica a todo contrato escrito u oral, y es conocida como la garantía implícita de habitabilidad. Esta garantía se basa en el sentido común: a cambio del pago del alquiler al propietario, este debe asegurarse de que la vivienda sea apta para ser ocupada por el inquilino.

La garantía implícita de habitabilidad es una ley creada por los jueces. Se convirtió en ley en Nueva Jersey a raíz de decisiones tomadas por la Corte Suprema de Nueva Jersey a principios de los años 70. *Cite: Marini v. Ireland*, 56 N.J. 130 (1970); *Berzito v. Gambino*, 63 N.J. 460 (1973). Desde entonces ha habido bastantes decisiones judiciales en Nueva Jersey que la han aplicado a diferentes situaciones y condiciones cambiantes. Se ha decidido que la garantía implícita de habitabilidad debe incluir el mantenimiento de

los elementos básicos de su vivienda en buenas condiciones. Esto incluye el cuidado de elementos físicos, tales como el techo, las ventanas, las paredes, etc.; el sistema que provee la calefacción, el agua fría y la caliente, la electricidad y el gas; los electrodomésticos como la estufa, el refrigerador y el lavavajillas; o mantener el lugar libre de plagas y las áreas comunes limpias; brindar protección contra el crimen, mediante la instalación de cerraduras en las puertas y ventanas para impedir entradas ilegales.

Usted puede hacer cumplir la garantía implícita de habitabilidad reteniendo el dinero del alquiler, haciendo las reparaciones usted mismo y deduciendo el costo de las mismas del alquiler, o llevando el caso a un tribunal. Puede aprender cómo hacerlo, revisando la parte de este capítulo titulada “Cómo hacer que el propietario haga las reparaciones”.

### Los códigos locales y estatales para el mantenimiento de la vivienda y la propiedad

El estado o las administraciones locales que establecen las normas para el mantenimiento de las propiedades en alquiler han adoptado varios códigos. Usted puede hacer-



**Conforme a las leyes de Nueva Jersey para los inquilinos y propietarios, todo propietario tiene la responsabilidad de mantener su propiedad en alquiler en una condición digna y segura.**

los cumplir llamando a los inspectores de vivienda y salud de su estado y localidad. Estos son personal cualificado que inspeccionan las viviendas en alquiler para hacer cumplir los códigos y que están disponibles para recibir cualquier queja de los arrendatarios sobre violaciones de dichos códigos.

El Código de Nueva Jersey para hoteles y edificios con varios apartamentos establece las normas para todos los edificios residenciales en Nueva Jersey con tres o más unidades en alquiler. También se conoce como “El código para vivienda múltiple” y está incluido en las regulaciones estatales emitidas por la Oficina de Nueva Jersey para los Asuntos de la Comunidad. *Cite: N.J.A.C. 5:10-1,1.*

Este código contiene reglas detalladas y específicas que lo abarcan todo, incluyendo las cerraduras, las mallas en las ventanas, la ventilación, las plagas, la plomería, la pintura, la basura, el espacio habitable, etc. Puede encontrar estas regulaciones en la biblioteca del tribunal o en la biblioteca pública. También puede buscarlas en la Internet.

La mayoría de los condados, pueblos y ciudades tienen sus propios códigos para la vivienda, la salud y el mantenimiento de la propiedad. Estos por lo general se aplican a todo edificio o apartamento, no solamente a las edificaciones con varios apartamentos. También regulan las casas de una y dos familias. Si tiene alguna pregunta o problema o si sólo quiere ver una copia del código local para la vivienda, llame al ayuntamiento o

edificio municipal y pida hablar con el inspector de edificios, de la vivienda o de la salud. Para saber cómo hacerlo, revise la parte de este capítulo que se titula “Cómo hacer que el propietario haga las reparaciones”.

### Ejemplos de algunos asuntos y problemas comunes

#### Requisitos respecto a la calefacción

Si su contrato requiere que el propietario proporcione la calefacción, este debe darle la cantidad de calefacción requerida por los códigos de vivienda estatales y ordenanzas locales. De acuerdo con el código estatal para vivienda múltiple, que aplica a casi todos los edificios que contengan tres apartamentos o más, desde el 1 de octubre hasta el 1 de mayo, el propietario debe proporcionar suficiente calefacción para que la temperatura en el apartamento llegue por lo menos a 68 grados desde las 6 de la mañana hasta las 11 de la noche. Entre las 11 de la noche y las 6 de la mañana la temperatura en el apartamento tiene que estar por lo menos a 65 grados. *Cite: N.J.A.C. 5:10-14 et seq.* El código estatal para la vivienda, un código modelo que ha sido adoptado por varias ciudades para cubrir edificios con una o dos unidades en alquiler, tiene los mismos requisitos. *Cite: N.J.A.C. 5:28-1,12(m).* Las ciudades y condados que han adoptado códigos de vivienda o salud diferentes al código de vivienda estatal para cubrir a edificios de alquiler más pequeños, puede que tengan requisitos un poco diferentes.

El inspector para la vivienda o la oficina para la salud pública en su ciudad hacen cumplir los requisitos impuestos por los códigos locales y estatales con respecto a la calefacción. Las ciudades más grandes tienen líneas telefónicas especiales de asistencia que han sido establecidas mayormente para atender las quejas con respecto a la calefacción. El inspector puede presentar una demanda ante el tribunal de parte del inquilino, o puede hacerlo usted mismo. El propietario entonces debe comparecer ante el tribunal y explicar por qué no está proporcionando calefacción. El tribunal puede imponer fuertes castigos, incluyendo multas o penas de cárcel.

#### Envenenamiento por plomo

El envenenamiento por plomo es un peligro para la salud de muchos arrendatarios, sobre todo para los niños. Dicho envenenamiento es la presencia de demasiado plomo en el cuerpo. Los niños y los bebés por nacer están especialmente en peligro de ser envenenados debido a que sus cuerpos y sistemas nerviosos aún están desarrollándose. Este envenenamiento puede causar daños físicos y mentales graves en adultos y niños. Si cree que usted o sus hijos pueden estar expuestos al plomo en su apartamento o casa, no espere para hacer algo al respecto.

Una persona puede resultar envenenada por comer, beber o respirar plomo o el polvo del plomo. Los inquilinos—en especial los niños menores de 6 años—están especialmente expuestos al riesgo de envenenarse con el agua del grifo o con pintura de su apartamento o casa. Hasta 1978 se utilizaba plomo en la fabricación de la pintura para las



Cuando los niños se meten las manos, los chupetes o juguetes en la boca, pueden tragar polvo con plomo y envenenarse.

se meten las manos, los chupetes o juguetes en la boca, pueden tragar polvo con plomo y envenenarse.

El plomo puede entrar en su cuerpo y el de sus hijos al respirar aire con polvo de plomo. Al raspar la pintura de las paredes o al recoger con una aspiradora las astillas de los suelos, puede esparcir el polvo de plomo por toda la casa. El plomo puede envenenar a un bebe por nacer si la madre respira dicho polvo.

El plomo también puede estar presente en la tierra. Durante muchos años se utilizó plomo en la pintura para el exterior de las casas. Cuando la pintura se deterioraba o las casas fueron demolidas, el plomo se acumuló en el suelo circundante. El plomo no se descompone ni se disuelve; se queda en la tierra hasta que se saca de allí. Los niños no deberían comer tierra ni jugar en el suelo.

**Examen para detectar el envenenamiento por plomo.** Existe una prueba sanguínea que detecta si usted o sus hijos están envenenados por plomo. Según la ley, cualquier niño menor de 6 años debe ser examinado para determinar si tiene plomo en el sistema. *Cite:* N.J.S.A. 26:2-137,4. Los niños desde 36 meses a los 9 años que viven en viviendas antiguas tienen mayor riesgo de resultar envenenados. Si usted tiene un hijo menor de 6 años que no ha sido examinado, hable con su médico.

Su médico le puede hacer el análisis de sangre. Además, existen muchos proyectos para la prevención del envenenamiento por plomo en los niños, que hacen dicho examen gratis. Los hospitales también pueden analizar la sangre para detectar plomo. Los niños que participan en el programa Medicaid pueden ser examinados gratuitamente. Para obtener información sobre dichos exámenes, llame al departamento de salud de su localidad.

**Cómo eliminar o suprimir la pintura con plomo.** Si en su casa hay pintura que representa un riesgo, usted puede usar todos los mecanismos descritos en este capítulo para hacer que el propietario de su vivienda quite dicha pintura, como por ejemplo

retener el alquiler o pedir una disminución del mismo. La ley también exige que los propietarios de edificios de apartamentos cumplan con los requisitos del mantenimiento de las viviendas sin plomo. *Cite:* N.J.A.C. 5:10-6,6.

El envenenamiento por plomo es un peligro grave para la salud. Si su examen o el de sus hijos presenta altos niveles de plomo en la sangre, puede ser que haya ese tipo de pintura en su apartamento o casa o en la tierra del exterior. Usted debe obtener inmediatamente asesoramiento y ayuda de los Servicios Legales sobre cómo obligar al propietario a quitar la pintura lo más pronto posible. También puede ponerse en contacto con un abogado particular para ver si puede demandar al propietario por daños y perjuicios causados por la pintura.

Como el envenenamiento por plomo es tan nocivo, hay otras leyes de las que usted se puede valer. La ley prohíbe el uso de la pintura con plomo en muchas cosas, incluyendo en el interior o exterior de los apartamentos o casas. Así mismo, la pintura con plomo que ya esté allí deberá ser eliminada o cubierta para que no envenene a nadie. La tierra que esté contaminada con plomo, se debe sacar. La ley dice que la pintura nociva que esté en las paredes interiores o exteriores de una casa o apartamento es “una molestia pública” que el propietario debe eliminar. *Cite:* N.J.S.A. 24:14A-5; N.J.S.A. 55:13A-7.

El departamento local de salud debe investigar las violaciones a las leyes con respecto a la pintura con plomo y obligar al propietario a eliminarla. Si el examen hecho a algún miembro de su familia presenta un alto nivel de plomo en la sangre, usted debe llamar al departamento de salud y pedirle que inspeccione su casa inmediatamente.

Si el departamento de salud descubre que un niño menor de 6 años de edad tiene un alto nivel de plomo en la sangre, el departamento investigará dentro de la vivienda para determinar si hay plomo. Si no hay plomo dentro de la vivienda, entonces analizará la parte externa del edificio. Si no se descubre plomo en las paredes interiores o exteriores, el departamento local de salud analizará la tierra alrededor de la vivienda. Si se identifica la presencia del plomo, el departamento local de salud tiene que ordenarle al dueño del edificio que se deshaga de dicha amenaza. Para corregir el problema, el propietario puede cubrir la superficie con un material resistente o quitar la pintura y pintar de nuevo con pintura sin plomo. En determinadas circunstancias, se instalará al inquilino en otro lugar, a expensas del propietario, mientras este corrige la amenaza causada por el plomo en la vivienda.

El departamento para la salud le dará a los inquilinos u ocupantes una copia del aviso enviado al propietario para que sepan lo que dicho departamento le ha ordenado al dueño que haga.

**Recursos para ayudar a los inquilinos a reubicarse y a los propietarios a deshacerse de la pintura con plomo.** Nueva Jersey ha establecido un Fondo de emergencia para la reubicación por envenenamiento con plomo. *Cite:* N.J.A.C. 5:48-3,1. Este fondo proporciona asistencia temporal o permanente para la reubicación de las familias de inquilinos cuyos hijos hayan dado positivo en la prueba de envenenamiento por plomo.

Las leyes de Nueva Jersey otorgan préstamos de hasta 150.000 dólares y subvenciones a los propietarios en función de sus necesidades financieras. El Fondo de asistencia para el control de la amenaza del plomo es un grupo de subvenciones y préstamos a bajo interés reservados para ayudar a los propietarios que no pueden costearse el caro proceso de quitar la pintura con plomo de los edificios viejos.

### **Protectores de seguridad para las ventanas**

El propietario de un edificio con múltiples apartamentos, a petición escrita del inquilino, tiene la obligación de instalar y mantener protectores de seguridad en las ventanas de los pasillos públicos y en el apartamento de cualquier inquilino que tenga un hijo de 10 años o menos viviendo en el apartamento o que esté bastante tiempo presente con regularidad en dicho apartamento. *Cite:* N.J.S.A. 55:13A-7,13;. 5:10-27,1.

La ley exige que todos los contratos de arrendamiento ofrecidos a los inquilinos de edificios de apartamentos informen al inquilino de su derecho a que les instalen protectores de seguridad en las ventanas. *Cite:* N.J.A.C. 5:10-27,1. La ley también requiere que los propietarios avisen a los inquilinos por lo menos dos veces al año de que pueden hacer una petición por escrito para que se les instale un sistema de seguridad en las ventanas. (Uno de estos avisos se puede dar en un contrato nuevo o en la renovación de uno).

El costo de la instalación del sistema de seguridad en las ventanas se le podría pasar al inquilino, sin embargo, el propietario no puede cobrar más de 20 dólares por ventana. Tenga en cuenta que los protectores de seguridad no son necesarios en las ventanas del primer piso o en ninguna ventana que dé acceso a una escalera de incendios. Los edificios donde el dueño reside y algunos otros edificios, como los de alquileres de temporada, están también exentos de dicho requisito. *Cite:* N.J.S.A. 55:13A-7,13(b). Es importante señalar que los apartamentos habitados por los trabajadores migratorios o estacionales en conexión con cualquier trabajo o lugar donde se esté llevando a cabo algún trabajo, no son considerados como “alquileres de temporada”. Estos propietarios en cumplimiento de la ley, tienen la obligación de informar a sus inquilinos y de instalar sistemas de seguridad en las ventanas. *Cite:* N.J.S.A. 55:13A-7,13(b)(2).

Los propietarios deben inspeccionar el sistema de seguridad en las ventanas dos veces al año para asegurarse de que esté funcionando correctamente y llevar un registro de las inspecciones en un libro con tal fin.

En Nueva Jersey, cualquier inquilino se puede quejar ante el Comisionado del Departamento para los Asuntos de la Comunidad para pedir que se haga cumplir la ley, y bajo la ley de hoteles y viviendas múltiples dicho departamento puede imponer sanciones y multas. *Cite:* N.J.S.A. 55:13A-1.

Todo inquilino que quiera que quiten la seguridad en las ventanas de su vivienda tendrá que pedírselo al propietario por escrito.

Si tiene niños pequeños y no ha sido informado sobre la seguridad en las ventanas, es posible que quiera hablar con un abogado para averiguar si esta ley lo ampara a usted.

## Chinches

Antes de la Segunda Guerra Mundial, los problemas a causa de los chinches eran comunes en los E.E.U.U. Debido al amplio uso del pesticida DDT durante los años 1950 y 1960, estos insectos pasaron a ser un problema menor. En 1970, los chinches habían sido casi erradicados en este país. Se podían encontrar en África, Asia y partes de Europa Oriental, pero casi nunca se veían aquí.

Eso ya no es así. Como saben la mayoría de los arrendatarios, los chinches han regresado. Los científicos descubrieron que el DDT era sumamente peligroso para las personas y los animales. Se prohibió su uso, y finalmente ha sido casi eliminado del medio ambiente. Eso es bueno para las personas, pero también para los chinches. Debido a que otros insecticidas no hacen un buen trabajo para acabar con ellos, los chinches, no sólo han regresado, sino que también se están propagando muy rápidamente. Cada vez están apareciendo más y más chinches en edificios de apartamentos y casas, moteles y hoteles, instalaciones sanitarias y residencias, y cualquier otro lugar donde hay gente viviendo.

**Qué debe saber acerca de los chinches.** Los chinches son unos insectos pequeños, planos y de color marrón. Sólo se alimentan de la sangre de personas y animales. Los chinches son activos principalmente por la noche. Durante el día prefieren esconderse cerca de donde la gente duerme. Pueden hacerlo fácilmente en pequeñas grietas y hendiduras, como las que hay en colchones, bases de colchón, otros tipos de muebles, paredes, suelos, techos, maletas y probablemente en cualquier otro lugar que a usted se le pueda ocurrir.

Si en un apartamento hay chinches, normalmente se pueden ver si uno mira en los lugares correctos, como entre el colchón y la base. A veces, usted puede saber que hay chinches porque se pueden ver manchas oscuras en las sábanas y mantas. En ocasiones incluso se ven manchas de sangre en la cama causadas por el aplastamiento de estos insectos. Algo bueno es que, hasta ahora, no se ha demostrado que los chinches transmitan enfermedades a los humanos. Pero eso no significa nada para los adultos y los niños que están cubiertos con picaduras de estos insectos. Los chinches hacen que las personas se sientan mal física, emocional y mentalmente. Un apartamento lleno de chinches no es un lugar apto para vivir.

Existen otras cosas importantes acerca de estos insectos que debe saber. Una es que ser una buena ama de casa no le garantiza que no vaya a tener problemas con ellos. Los chinches son “polizones”, y suelen entrar en una casa o apartamento ocultándose en el equipaje, ropa, muebles u otras cosas. También pueden entrar escondidos en la ropa de los inquilinos, del propietario de la vivienda, del conserje, los vendedores, los asistentes para servicios médicos en el hogar, las personas que entregan los alimentos a domicilio, el cartero e incluso los exterminadores.

Debido a que los chinches sólo se alimentan de la sangre de personas y animales, una vez que estos se meten en un apartamento, el limpiar el lugar por sí solo no va a acabar con ellos. (Incluso si la gente se muda, eso no quiere decir que los chinches vayan a morir. Estos pueden vivir durante un año o más sin alimentarse).

Otra cosa que debe saber acerca de estos insectos es que tratar de deshacerse de ellos solo mediante el uso de pesticidas no funciona. Los tipos de veneno que los puede matar se les tienen que echar directamente encima. Una vez que el pesticida se seca, deja de ser efectivo.

Otro problema es que los chinches suelen vivir en muebles viejos—especialmente en camas, sofás y otros artículos usados. Una de las mejores formas de evitarlos es no comprar o usar cosas de segunda mano. Pero las personas con bajos ingresos a menudo no pueden costearse la compra de muebles nuevos. Si hay chinches en un apartamento, el propietario de la vivienda podría tratar de culpar a los inquilinos, diciendo que ellos no deberían haber comprado muebles usados. Esto no es justo, ya que es casi imposible que el propietario puede demostrar con seguridad cómo se metieron los chinches en el apartamento, debido a que hay muchas formas en las que estos pueden entrar.

**Maneras para deshacerse de los chinches.** La mejor forma de deshacerse de los chinches implica utilizar más de un tratamiento. Un buen exterminador rociará pesticidas sobre los chinches que pueda ver. También va a fumigar en las grietas de las paredes y muebles donde los chinches probablemente están escondidos. Además, pondrá las cosas como muebles y electrodomésticos en bolsas y luego les inyectará calor o frío, lo cual es una buena forma de matar a estos insectos. Meter la ropa, zapatos, juguetes y otros artículos en una secadora de ropa a temperatura media-alta durante 20 minutos también los matará. Y a veces no hay ningún otro remedio que tirar todas las cosas que estén infestadas. Pero incluso haciendo todas estas cosas no hay garantía de que los chinches vayan a desaparecer inmediatamente. A menudo se necesitan muchos intentos antes de poderlos eliminar de forma definitiva.

Deshacerse de los chinches es difícil. Hacer todas las cosas necesarias para eliminarlos puede ser muy trabajoso para los arrendatarios ancianos, con discapacidades y para las familias que tienen niños pequeños. Esto es especialmente cierto cuando los inquilinos tienen que deshacerse de las cosas, como cunas o camas o colchones, y no se pueden costear sustituirlas.

**Conocer sus derechos es importante.** Si usted es un inquilino que tiene un problema de chinches, es importante que conozca sus derechos. También es importante para usted hacer las cosas que necesita para protegerse de que se le culpe por un problema que usted no ha causado. Los derechos que tiene y lo que necesita hacer, dependerán del tipo de edificio en el que viva.

Si usted vive en un edificio con más de un apartamento, debe avisar al propietario de la vivienda por escrito tan pronto como vea chinches en su hogar. (Envíe la notificación por correo certificado con acuse de recibo, y guárdese una copia). Teniendo en cuenta que cualquier persona, incluyendo a los trabajadores enviados por el propietario, pudo haber traído los chinches a la vivienda, al propietario le va a ser muy difícil demostrar que alguno de sus inquilinos fue quien causó el problema. Por eso es importante que el inquilino mantenga el apartamento limpio. Un apartamento que no está limpio no tendrá problema de chinches. Pero, puede estar seguro de que el propietario intentará culpar al inquilino

si el apartamento no está limpio. Esto podría causarle un problema al inquilino si el caso llega a los tribunales. Por otro lado, mantener limpio el apartamento le hará muy difícil al propietario intentar echarle la culpa a un inquilino por los chinches.

Los tribunales de Nueva Jersey han afirmado que es obligación del propietario proporcionar a sus inquilinos un apartamento seguro y habitable, uno que no esté infestado de insectos u otras cosas. A esto se le conoce como la “garantía de habitabilidad”. A menos que el propietario pueda probar que el inquilino fue el causante del problema, es su obligación resolverlo. Esto también es así en el caso de los chinches. Puesto que el propietario en realidad no puede demostrar quién causó el problema de los chinches, tendrá que contratar a buenos exterminadores para deshacerse de ellos.

Si usted vive en un edificio de tres o más apartamentos, las reglas del estado conocidas como el “Código de seguridad y salud para hoteles y viviendas múltiples” también dicen que el propietario tiene la obligación de deshacerse de los chinches si estos aparecen en más de un apartamento. El Código también hace que el propietario sea el encargado de mantener el edificio en buen estado a fin de evitar problemas de plagas. (El número que el Estado ha asignado a este Código es el N.J.A.C. 5:10-10,2.).

Si usted vive en una vivienda pública, el Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) ha dejado claro que la Autoridad para la vivienda pública es la responsable de cubrir el costo de la exterminación de los chinches. *Cite:* HUD Notice PIH-2012-17. Otro aviso del HUD impone la misma responsabilidad a los propietarios privados de viviendas subvencionadas por el gobierno federal. Sin embargo, este aviso indica que en ciertos casos los inquilinos pueden ser los responsables de pagar por la exterminación si no hacen lo necesario para prevenir o eliminar el problema de los chinches. *Cite:* HUD Notice H-2012-5. Ambos avisos enfatizan que los inquilinos son responsables de informar a la Autoridad de vivienda o al propietario acerca de los problemas de chinches tan pronto como se den cuenta de que los tienen.

Las leyes son un poco diferentes cuando usted alquila una casa para una sola familia, o un apartamento en una casa que tiene sólo dos apartamentos. Los códigos locales de vivienda hacen que exterminar los insectos u otras plagas sea su responsabilidad, a menos que pueda demostrar que el problema lo causó el propietario al no hacer un buen mantenimiento del edificio. Sin embargo, si cuando se muda al lugar hay chinches o los hay en ambos apartamentos en una casa de dos familias, entonces es obligación del propietario deshacerse de ellos.

Al igual que los inquilinos de edificios más grandes, usted debe notificar al propietario por escrito tan pronto como vea chinches en su hogar.

**Obtener asesoramiento jurídico y ayuda es importante.** Respecto al tema de los chinches, usted debería obtener asesoramiento jurídico y asistencia si:

- Usted vive en un edificio de dos o más apartamentos y el propietario trata de incluir en su contrato de arrendamiento que usted será el responsable de deshacerse de los chinches.
- El propietario quiere que usted pague para eliminar los chinches de su apartamento.

## Capítulo 6: Su derecho a una vivienda segura y digna

Incluso si usted vive en una casa de una familia, usted debe obtener asesoramiento legal antes de pagar por los servicios de exterminación.

- El propietario se niega a hacer cualquier cosa para deshacerse de los chinches que hay en su apartamento.
- El exterminador que viene a eliminar a los chinches quiere que usted haga cosas que van a ser muy difíciles para usted y su familia, tales como tirar a la basura muebles que usted no podrá reemplazar. Todo esto podría ser lo correcto, pero usted debe obtener asesoramiento para asegurarse de que el exterminador sabe lo que está haciendo.
- Usted tiene que deshacerse de cosas. Usted debe obtener asesoramiento legal para averiguar si una agencia u organización comunitaria debe o puede ayudarle a reemplazarlas.
- El propietario dice que le va a desalojar o a demandar a causa de los chinches. Si esto sucede, usted debe obtener ayuda legal inmediatamente.

La oficina de los Servicios legales en su localidad podrá ayudarle si usted reúne los requisitos según sus ingresos. Puede encontrar una lista de los programas de los Servicios Legales en la parte posterior de este manual.

Si usted encuentra chinches en su hogar, lo importante es no esperar para hacer algo. La mejor manera de lidiar con un problema de chinches es obtener ayuda tan pronto como sea posible.

### Cómo hacer que el propietario haga las reparaciones

La ley le da varias formas para hacer valer su derecho como inquilino a tener una vivienda digna y segura y hacer que el propietario repare las condiciones defectuosas de dicha vivienda. Usted tiene el derecho legal a:

- Llamar al inspector de salud o de vivienda;
- Usar el alquiler para pagar por las reparaciones;
- Retener el alquiler; y
- Empezar acciones legales.

*Aviso:* Si usted vive en un edificio construido con ayuda de financiación estatal, el propietario, cada tres meses, tiene que llevar a cabo una reunión con todos los inquilinos para que puedan exponer las quejas que tengan con respecto a las condiciones del edificio. (Si la mayoría de los inquilinos votan que no se lleve a cabo, dicha reunión no tendrá que hacerse). *Cite:* N.J.S.A. 55:14K-7,3; P.L. 2007, c. 8.

### El uso de los códigos para la vivienda y la salud

Como se mencionó en la sección anterior, las viviendas en alquiler deben cumplir los requisitos de los códigos para la vivienda y la salud locales y del estado. Estos enumeran

las exigencias que la propiedad debe cumplir para que pueda ser aprobada como una edificación segura o “estándar”. Los códigos abordan asuntos como la calefacción, la plomería, la seguridad, el tejado, las plagas y otros defectos graves como las paredes débiles.

Si cree que las condiciones de su apartamento o casa son defectuosas, inhabitables o peligrosas, dígaselo al propietario. Si este no hace las reparaciones en un período de tiempo razonable, llame al inspector de la vivienda y pídale que examine la propiedad lo antes posible. Si es posible, esté presente cuando se haga la inspección para que pueda señalar todos los problemas. Pida el nombre del inspector y solicítele que le envíe una copia del informe.

Si las reparaciones necesarias presentan un problema sanitario, como un escape de aguas residuales, llame a la oficina para la salud pública de la localidad o del condado. Pida que un inspector compruebe el estado del problema. Cuando el inspector llegue, anote su nombre.

Si el inspector encuentra violaciones al código, le enviará una carta al propietario enumerándolas. Esta carta informará al propietario de que se llevará a cabo una nueva inspección en una fecha determinada para comprobar si se ha hecho la reparación.

Algunos inspectores de vivienda y de salud pública no le envían al inquilino una copia del informe de la inspección ni le informan de los resultados de la misma. Como inquilino de dicha propiedad, usted tiene derecho a recibir una copia y debe asegurarse de pedir que le envíen una de todos los informes.

### **Re inspeccionar la vivienda**

Si su vivienda no pasa la inspección, deberá ser inspeccionada de nuevo por el inspector de vivienda o salud. Podría suceder que no se lleve a cabo una nueva inspección. Si esto pasa, debe llamar al inspector e informarle de que el propietario no ha hecho las reparaciones necesarias.

Si, durante la nueva inspección, el inspector descubre que el propietario no ha hecho las reparaciones, se programará otra inspección. Si las violaciones todavía no se han corregido, el inspector deberá darle al propietario una citación para comparecer ante el tribunal municipal. Si el propietario es declarado culpable, puede ser multado.

Los funcionarios de la administración local no siempre se toman en serio la aplicación de los códigos para la vivienda y la salud. Pocos propietarios son llevados al tribunal municipal por violaciones al código para el mantenimiento de la propiedad y mucho menos son multados por el tribunal. Los inquilinos deben insistir enérgicamente para que las inspecciones y re inspecciones se hagan a fondo y con prontitud y para que los inspectores lleven ante el tribunal a aquellos propietarios que no cumplen con el código.

**Si cree que las condiciones de su apartamento o casa son defectuosas, inhabitables o peligrosas, dígaselo al propietario.**

## La clausura o cierre de un edificio

Los códigos para la vivienda y el mantenimiento de la propiedad permiten a los inspectores declarar una casa o un edificio de apartamentos “no apto para ser habitado” si existen serios defectos en dicho apartamento o edificio. Estos deben presentar una amenaza a la salud y la seguridad de los inquilinos. Un derrumbamiento en la estructura de un edificio o la falta de calefacción o agua caliente son el tipo de situaciones que pueden justificar que la edificación sea declarada no apta. Al declarar el edificio no apto, el inspector puede ordenarle a usted que abandone su vivienda y cerrar el edificio.



Los inspectores pueden declarar una casa o un edificio de apartamentos “no habitable” si tiene serios defectos.

Ha habido casos donde un inspector ha clausurado un edificio aun cuando las condiciones defectuosas no eran lo suficientemente serias como para obligar a los inquilinos a abandonar el inmueble. Por ejemplo, un propietario que quiere convertir el edificio en condominios, podría hacer salir a los arrendatarios del mismo con la ayuda del inspector, evitando así tener que cumplir con las exigencias de las leyes de conversión a condominio. *Cite: 49 Prospect Street v. Sheva Gardens*, 227 N.J. Super. 449 (App. Div 1988). Si usted sospecha que el inspector para la vivienda o el propietario intenta obligarle ilícitamente a irse, debería obtener el asesoramiento de un abogado. (Vea “¿Qué hago para encontrar un abogado?” en el [Capítulo 1](#)).

Si el inspector le dice por escrito que debe mudarse porque el edificio ha sido declarado no apto, usted podría tener derecho a recibir ayuda de la administración local para su reubicación. Dicha ayuda incluye: asistencia para buscar otro lugar donde vivir, los gastos de la mudanza y hasta 4.000 dólares para la compra o alquiler de una casa o un apartamento. *Cite: N.J.S.A. 52:31B-1 et seq. y N.J.S.A. 20:4-1 et seq.* (vea “La asistencia para los desplazados” en el [Capítulo 13](#)).

## Cómo hacer para que la oficina de salud pública le ayude a obtener calefacción

Muchas oficinas locales para la salud pública tienen el poder de hacer reparaciones a los sistemas de calefacción para que usted pueda recibir dicho servicio. El gobierno de su localidad debe haber promulgado una ordenanza que le otorgue ese poder. Aun con una ordenanza, dicha oficina puede actuar sólo si la temperatura al aire libre está por debajo de los 55 grados. Para que se tomen medidas, usted debe llamar a la oficina de salud pública y decir que usted intentó hacer que el propietario arreglara la calefacción. La oficina esperará entonces 24 horas para enviar a alguien para hacer la reparación. *Cite: N.J.S.A. 26:3-31(p) y Jones v. Buford*, 71 N.J. 433 (1976).

## ¿Qué ocurre si se le acaba el aceite para la calefacción?

Algunas ciudades en Nueva Jersey tienen programas pagados por el gobierno que proporcionan aceite en casos de emergencia a los inquilinos que no tienen calefacción porque el propietario no compró aceite. La ciudad entonces le cobra el costo directamente al propietario. Póngase en contacto con la administración local para informarse sobre estos programas.

## Utilizar el dinero del alquiler para hacer reparaciones: hacer la reparación y restar el costo

En determinadas circunstancias, los inquilinos pueden usar el dinero del alquiler para hacer arreglos. Después de hacerlos, el inquilino puede restar el costo de la reparación del alquiler en vez de pagarle al propietario el alquiler completo. Esto se llama reparar y deducir. Hay ciertas reglas que usted debe seguir para poder hacerlo:

- Las cosas que necesitan ser reparadas deben ser lo bastante graves como para afectar a la salud o el bienestar del arrendatario.
- Primero, el inquilino debe darle al propietario un aviso apropiado diciendo que la reparación es necesaria y darle una cantidad de tiempo razonable para que haga la reparación. El aviso debe ser por escrito y enviado por correo certificado, con acuse de recibo.
- Después de esperar una cantidad de tiempo razonable, el inquilino debe hacer que la reparación se lleve a cabo y pagarla con todo o parte del dinero del alquiler.
- El costo de la reparación o arreglo debe ser aceptable.
- El inquilino, entonces deberá restar el costo de la reparación del siguiente pago que hará por el alquiler y darle al propietario una copia del recibo de pago de la reparación. *Cite: Marini v. Ireland, 56, N.J. 130 (1970).*

**Bajo ciertas condiciones, los inquilinos pueden usar el dinero del alquiler para hacer reparaciones.**

*Ejemplo:* El inodoro en su apartamento no funciona. Usted avisa al propietario por escrito. Pasan varios días y el propietario no lo repara. Entonces usted llama a un fontanero local para que lo arregle, le paga y le pide un recibo. El costo de la reparación es de 50 dólares. El próximo mes, cuando venza el alquiler, usted le da al propietario el dinero del alquiler menos los 50 dólares que pagó por la reparación, en lugar de darle la cantidad del alquiler completa. Usted le da al propietario una copia de la factura del fontanero y se queda con el original.

En un caso de emergencia, si no puede ponerse en contacto con el propietario, ni en persona ni por teléfono, usted puede hacer que la reparación se lleve a cabo y luego decirselo al propietario.



Para poder usar el método de reparar y deducir, las condiciones de la vivienda que necesitan ser reparadas deben ser lo bastante graves como para afectar a la salud o al bienestar del arrendatario.

La utilización del recurso de reparar y deducir, (*repair and deduct*), a veces conduce a discusiones entre el propietario y el inquilino. El propietario puede tratar de cobrarle por el alquiler completo incluso si usted lo usó para reparar un daño grave. En este caso, el propietario puede intentar desalojarle ante el tribunal por no pagar el alquiler. Si usted le muestra al juez una copia de la carta que le envió al propietario pidiéndole que hiciera la reparación y una copia del recibo por el costo de dicha reparación, el juez no debería hacerlo responsable por todo el alquiler. Sin embargo, puede que el juez no esté de acuerdo con usted y le haga pagar por el alquiler completo. Por lo tanto, cuando comparezca ante el tribunal, debe intentar llevar la cantidad entera del alquiler.

### La retención del alquiler

Cuando el propietario simplemente se niega a hacer las reparaciones necesarias, el inquilino a menudo no tiene otra opción que dejar de pagar el alquiler. Esto, si implica a un arrendatario, se llama retener el alquiler. Si varios o todos los inquilinos de un edificio o complejo residencial retienen el alquiler como grupo, se llama una huelga de alquiler. Al retener el alquiler, los arrendatarios presionan al propietario para que haga las reparaciones, y así, los inquilinos evitan pagar por servicios que no reciben. La retención del alquiler es completamente legal y a menudo puede ser el único modo de obligar al propietario a hacer las reparaciones necesarias.

### Cómo empezar a retener el alquiler

Hay dos pasos que debe seguir si decide retener el alquiler para forzar al propietario a que haga la reparación:

1. Debe enviarle una carta explicándole cuáles son las condiciones que se deben corregir. La carta debe explicar que dejará de pagar el alquiler si las reparaciones no se hacen inmediatamente, y que no pagará más alquiler hasta que estas hayan terminado. También debe aclarar que, cuando haya acabado la reparación, usted pagará un alquiler reducido desde la fecha en que la reparación era necesaria hasta la fecha en la cual se realizó. La carta debe enviarse por correo certificado, con acuse de recibo y usted ha de quedarse con una copia, ya que más tarde la puede necesitar en el tribunal.
2. Debe guardar el alquiler que retuvo cada mes y ponerlo en un lugar seguro. Una cuenta bancaria es un buen lugar para depositarlo, porque así el dinero depositado devengará intereses. Guardar el alquiler es lo más importante que usted pueda hacer.

¡Usted está reteniendo el alquiler, ese dinero no es para gastárselo en algo más!

## Qué puede esperar

Los propietarios necesitan el dinero del alquiler para pagar facturas y obtener ganancias. La retención del alquiler le niega este dinero al propietario cada mes. Algunos propietarios decidirán hacer todas las reparaciones o llegar a un acuerdo con los inquilinos para hacer las reparaciones a cambio del pago del alquiler retenido y comenzar a pagar el alquiler completo de nuevo. Si usted llega a un acuerdo de este tipo con el propietario de su vivienda, asegúrese de que sea por escrito.

Algunos propietarios intentarán asustar a los inquilinos enviándoles cartas y avisos amenazando con el desalojo en vez de hacer las reparaciones. Si el propietario le hace esto, usted debe esperar que tarde o temprano él presentará una demanda ante el tribunal para desalojarle por falta de pago. (Vea el [Capítulo 8](#), “El derecho del inquilino a un proceso jurídico”).

*¡ATENCIÓN!* Aquí es donde el hecho de haber guardado el alquiler que retuvo se hace muy importante. Usted no puede ser desalojado por falta de pago si ha guardado el alquiler completo y comparece ante el tribunal con dicha cantidad el día que es citado.

Debe decirle al juez que retuvo el alquiler debido a las malas condiciones en su vivienda. El juez puede pedirle que deposite la cantidad retenida con el secretario del tribunal. Es muy importante que tenga la cantidad completa en ese momento porque si no la tiene, puede ser desalojado. El juez entonces programará una segunda audiencia para ver las pruebas sobre las condiciones en su apartamento. Esto se llama una audiencia para la disminución del alquiler y se explica en la siguiente sección.

## Disminuciones del alquiler

La audiencia para la disminución del alquiler le da la oportunidad de mostrarle al juez precisamente cómo son de malas las condiciones en su apartamento o en las áreas comunes del edificio. Haga una lista y llévela con usted para acordarse de todo cuando tenga que declarar. Debe llevar la copia de la carta que le envió al propietario notificándole su decisión de retener el alquiler e informándole de las condiciones defectuosas en la vivienda. También debe llevar cualquier informe sobre dichas condiciones, hecho por alguno de los inspectores para la salud o la vivienda. Si puede, haga fotos de los agujeros, manchas y de cualquier otro problema y muéstreselas al juez.

El juez que vea su caso tiene el poder de rebajarle el alquiler por los meses en los que usted lo estuvo reteniendo. El juez entonces le puede permitir que se quede con la

**Usted no puede ser desalojado por falta de pago si ha guardado el alquiler completo y comparece ante el tribunal con dicha cantidad el día que es citado.**

diferencia entre el alquiler habitual y el rebajado por los meses que lo retuvo. Además, le puede permitir que no pague el alquiler rebajado hasta que el propietario haga todas las reparaciones. El juez hará una lista con todas las reparaciones que se deben hacer antes de que la cantidad del alquiler pueda volver a ser la habitual. A esto se le llama una orden para la disminución del alquiler.

La cantidad de la rebaja de su alquiler depende de qué tan malas crea el juez que son las condiciones. Si estas son tan malas que el apartamento o casa es inhabitable, el juez puede reducir el alquiler a nada y ordenar que usted no pague hasta que el propietario arregle los problemas. Esta es la razón por la que usted debe intentar describirle al juez lo mejor que pueda cada problema que tenga para que este entienda las dificultades que tiene en su día a día.

Es importante que use el recurso de retener el alquiler sólo si los problemas en su casa o apartamento son graves y sólo después de que haya avisado al propietario. Durante una audiencia para la disminución del alquiler, el juez también puede decidir que las condiciones no son lo bastante malas como para justificar sus acciones y obligarle a pagar todo el alquiler retenido. Si esto pasa, usted podría ser responsable del pago de los costos judiciales, cargos por pagos tardíos y los honorarios del abogado del propietario (Vea el [Capítulo 10](#), “La defensa contra el desalojo”).

### **Acuerdo en el tribunal**

En el tribunal, usted puede llegar a un acuerdo con el propietario antes de ir a juicio. Si el propietario está de acuerdo en hacer las reparaciones, escriba esto en el convenio. Si más tarde, el propietario no hace las reparaciones prometidas, usted puede demandarlo para hacer cumplir el acuerdo.

### **Cuando los inquilinos se unen a una huelga de alquiler**

Una huelga de alquiler es la retención del pago del alquiler por parte de algunos o de todos los inquilinos que tienen el mismo propietario. Una huelga aumenta la presión sobre el propietario porque, cuantos más arrendatarios retienen el alquiler, menos ingresos tendrá el propietario. Además, al trabajar en grupo, los inquilinos tienen mayores posibilidades ante el tribunal. Esto le hará más difícil al propietario convencer al juez de que algún inquilino es de algún modo responsable de las condiciones defectuosas o negar que los defectos existen. En cambio, cada inquilino podrá corroborar lo que cada uno dice en el tribunal. Los arrendatarios que actúan juntos aumentan enormemente sus posibilidades de hacer que el tribunal presione al propietario con una disminución grande del alquiler.

Cuantos más inquilinos participen en la huelga de alquiler, mayor será la posibilidad de que los inspectores de los códigos de salud y de vivienda presionen al propietario para que haga las reparaciones. El trabajar juntos también aumenta la posibilidad de que los arrendatarios puedan contratar a un abogado. Con un abogado, usted podría tener una mayor posibilidad de hacer que el juez ordene las reparaciones o designe un administrador judicial. Este tipo de huelga es a menudo la mejor forma de obligar a un propietario que se resiste, a que solucione las malas condiciones en la vivienda.

## La orden judicial para hacer las reparaciones

En lugar de retener el alquiler, los arrendatarios pueden ir directamente al tribunal y pedirle al juez que le ordene al propietario pagar las reparaciones. Este tipo de reclamación se presenta ante el Tribunal para demandas por pequeñas cuantías y puede incluir una petición para que el juez le ordene al propietario que pague el dinero de las reparaciones hechas por los arrendatarios. *Cite:* R.6:1-2(a)(2). Los inquilinos deberían hablar con su oficina local de los Servicios Legales, la organización de arrendatarios o un abogado particular si quieren saber más sobre el uso del Tribunal para demandas por pequeñas cuantías o si no están seguros sobre cómo deben llenar los documentos necesarios para presentar una demanda por una pequeña cuantía.

**Los inquilinos pueden ir al tribunal para demandas por pequeñas cuantías y pedirle al juez que le ordene al propietario que haga las reparaciones.**

## La administración judicial del alquiler

Nueva Jersey tiene dos leyes que permiten a los arrendatarios o a los funcionarios públicos presentar una petición ante el tribunal para que se designe un administrador judicial que se encargue del edificio o el complejo habitacional. La petición, que se debe presentar ante el Tribunal Superior, le pide al juez que nombre a alguien que no sea el propietario para recibir los pagos del alquiler de todos los inquilinos y que se use ese dinero para hacer las reparaciones al edificio. A la persona nombrada por el tribunal para cobrar los alquileres y hacer las reparaciones se la conoce con el nombre de administrador judicial del alquiler. *Cite:* N.J.S.A. 2A:42-85 y N.J.S.A. 2A:42-114.

Por lo general, el juez considerará conceder la petición cuando el propietario tiene un historial de negarse a corregir las condiciones que privan a los arrendatarios de la calefacción, agua, electricidad u otros servicios esenciales. Normalmente, el juez designa un administrador sólo cuando ya han fallado los recursos de reparar y deducir el costo, la retención de alquiler y otros intentos para hacer que se hagan las reparaciones.

El siguiente ejemplo muestra cómo funciona esta ley. El elevador de un edificio de cinco pisos se estropea. Se le notifica al propietario por escrito, pero no responde. El costo por el arreglo o sustitución de un elevador puede ser de varios miles de dólares. Si un sólo inquilino retiene el alquiler, tardará años en poder juntar todo el dinero necesario. Conforme a la ley para la administración judicial del alquiler, un inquilino puede pedirle al tribunal que les ordene a todos los otros arrendatarios del edificio que le paguen el alquiler al tribunal o a un administrador acreditado. El administrador puede entonces usar el alquiler de todos los arrendatarios para arreglar el elevador. La ley establece un fondo para ayudar a algunos administradores a hacer reparaciones. *Cite:* N.J.S.A. 2A:42-114.

El solicitar un administrador del alquiler acreditado requiere la ayuda de un abogado. Usted debe tener presente que, si el propietario está tratando de desalojarle porque usted

## Capítulo 6: Su derecho a una vivienda segura y digna

retuvo el alquiler debido a las muy malas condiciones del edificio, el juez, por su cuenta, puede comenzar el proceso para designar un administrador. Si el propietario no coopera y las condiciones en su edificio son graves, es probable que, durante una audiencia para la disminución del alquiler, usted quiera preguntarle al juez sobre esto. *Cite: Drew v. Pullen*, 172 N.J. Super. 570 (App. Div 1980).

### Acudir a la compañía de seguros del propietario

Otra forma de presionar al propietario para que haga las reparaciones es quejarse ante la compañía que asegura la propiedad de las condiciones que son un riesgo para la seguridad. En ciudades que tienen control del alquiler, el nombre de la compañía de seguros aparecerá en las facturas que el propietario presente en relación a una solicitud para un aumento a causa de alguna dificultad económica. En otros lugares, puede ser más difícil averiguar el nombre de la compañía de seguros del propietario.

# Capítulo 7

## Sus derechos cuando le aumentan el alquiler

La información en este capítulo estaba vigente en febrero de 2015, pero las leyes cambian a menudo. Por favor consulte nuestro sitio web, [www.lsnjlaw.org](http://www.lsnjlaw.org), para ver las actualizaciones hechas a este manual o consulte con un abogado para obtener asesoramiento legal actualizado.

**A MENUDO**, cuando el propietario pide un aumento en el alquiler, los arrendatarios preguntan si tienen algún derecho, sobre todo si ya les han subido el alquiler en el pasado y el inquilino ha llegado a un punto en el que ya no puede permitirse pagar más. La respuesta a esta pregunta es sí. Como se le explicará en este capítulo, el propietario sólo puede aumentar el alquiler si sigue el procedimiento adecuado para terminar el contrato de alquiler antiguo y crear uno nuevo que incluya el aumento. El propietario no puede pedir un aumento de alquiler que sea desmesurado (injustificadamente excesivo). Conforme a la ordenanza para el control del alquiler, si el arrendatario vive en una comunidad donde el alquiler está controlado, el aumento no puede exceder la cantidad permitida. Y si el inquilino reside en una vivienda pública o subvencionada, o recibe vales para la asistencia con el alquiler, las leyes especiales que regulan estos programas determinarán cuánto tendrá que pagar el inquilino de su propio bolsillo.

### La forma correcta de aumentar el alquiler

La ley requiere que el propietario siga ciertos pasos para poder aumentarle el alquiler. Primero, el contrato existente con el precio actual tiene que terminarse. Esto quiere decir que el propietario no puede hacerle un aumento durante la vigencia de su contrato. Por ejemplo, si usted tiene un contrato por un año, no puede haber un incremento durante el período de dicho contrato. Para subirle el precio del alquiler, el propietario tiene que esperar hasta que su contrato esté a punto de vencer para tomar medidas para terminarlo.

Si usted no tiene un contrato por escrito, esto quiere decir que este es de mes a mes. (Vea los [Capítulos 4 y 5](#) para obtener información acerca de sus derechos como inquilino con un contrato de mes a mes). Para aumentar su alquiler, el propietario tiene que darle un aviso legal por escrito por lo menos 30 días antes de que dicho incremento se haga efectivo.

Segundo, el propietario tiene que notificarle por escrito y darle la opción de firmar un nuevo contrato después de que el antiguo expire. El nuevo acuerdo puede ser con un alquiler más alto. La próxima sección describe lo que el propietario debe hacer para terminar el contrato y ofrecerle uno nuevo con un alquiler más elevado.

### El aviso para poner fin al contrato y el aviso de aumento del alquiler

La ley exige que, para que el propietario le pueda aumentar el alquiler, le tiene que dar un aviso apropiado por escrito. Si usted tiene un contrato por escrito, debe recibir dicho aviso al menos un mes completo antes de que se termine el contrato. (Si el contrato estipula un plazo más extenso para el preaviso, entonces este se debe enviar cuando el contrato indique). Un aviso apropiado debe informar al arrendatario de que el contrato escrito u oral actual ha terminado y que el arrendatario puede quedarse en la vivienda si firma un nuevo contrato con un alquiler más alto.

Si usted es un inquilino con un contrato de mes a mes, incluso si no tiene un contrato por escrito, el propietario debe darle igualmente un aviso por escrito para poderle aumentar el alquiler. Un aviso debe explicar que su contrato de arrendamiento actual terminará o será rescindido en un mes natural completo. Usted debe recibir este aviso por lo menos un mes antes del mes en que el propietario quiere que usted empiece a pagar el nuevo alquiler. *Aviso:* Aunque la notificación que se necesita para aumentarle el alquiler debe decir que el contrato de arrendamiento se está terminando o rescindiendo, esto no significa que usted se tenga que mudar. La ley simplemente requiere que se utilicen estas palabras. En Nueva Jersey, los inquilinos solo pueden ser desalojados por un juez, y solo por un número determinado de razones. (Vea en el [Capítulo 8](#), “Las únicas razones que permiten el desalojo”). Una de estas razones no es que su contrato se haya terminado. El propietario debe renovar el contrato, aunque puede proponer cambios razonables a su alquiler u otras cláusulas de su contrato antiguo.

Además de terminar el contrato, el aviso también debe decir que, al final del mismo, usted tiene la opción de aceptar uno nuevo con un alquiler más alto. Si decide firmarlo y quedarse como arrendatario, usted debe pagar el aumento. *Cite: Harry’s Village, Inc. v. Egg Harbor Twp.*, 89 N.J. 576 (1982).

Recuerde, cualquier aviso de aumento en el alquiler que no sea por escrito y no esté dividido en dos partes—(1) la rescisión del contrato antiguo y (2) el inicio de uno nuevo con un alquiler más alto—no es legal, y usted no tiene que pagar el aumento.

### Si usted no paga el aumento

Si el propietario le aumenta el alquiler y usted decide quedarse sin pagar el aumento, esto quiere decir que usted no está de acuerdo con dicho incremento. Si usted hace esto, debe tener en cuenta que, conforme a la ley contra el desalojo, el propietario puede tratar



Para aumentar el alquiler, el propietario tiene que esperar hasta que su contrato esté a punto de vencer, y entonces tomar medidas para terminarlo.

de desalojarle ante el tribunal. La ley le permite al propietario desalojar al inquilino por no pagar un aumento en el alquiler. *Cite:* N.J.S.A. 2A:18-61,1(f). (Vea en el [Capítulo 8](#), “Las causas para el desalojo”).

En el tribunal, usted le puede argumentar al juez que el propietario no le dio el aviso apropiado y por lo tanto usted no tiene que pagar el aumento hasta que le dé el aviso de la forma correcta.

Si con este argumento tiene éxito, el juez desestimaré la demanda de desalojo. El juez también podría declarar que el propietario le dio el aviso adecuado para hacer el aumento. Esto significa que, a no ser que el aumento sea “exagerado” (vea la próxima sección) o superior a la cantidad permitida por el control de alquileres, usted será desalojado a no ser que pague el aumento. *Cite:* N.J.S.A. 2A:18-61,1(f).

### Los aumentos exagerados en el alquiler

Conforme a la Ley contra el desalojo, el propietario no puede hacerle pagar un aumento tan alto que lo haga desmesurado; lo que significa que es extremadamente riguroso o tan poco razonable que resulta alarmante. El hecho de que sea exagerado no es importante para el inquilino si el apartamento, casa, o casa móvil está protegida por una ordenanza para el control del alquiler aprobada por la ciudad o municipio. En una situación como esta, la ordenanza limita la cantidad del aumento que se le puede hacer al alquiler. También, si usted reside en una vivienda subvencionada, o recibe ayuda de la Sección 8, las leyes federales determinarán cuánto se puede aumentar su alquiler. En los demás casos, la única protección que usted tiene es que el estatuto establece que el aumento no puede ser desmesurado. *Cite:* N.J.S.A. 2A:18-61,1(f).

Que un aumento sea desmesurado o no, depende de los hechos de cada caso. La Ley contra el desalojo no describe qué hace que un aumento sea exagerado. Para resolver las disputas entre el inquilino y el propietario con respecto al aumento del alquiler, los jueces no han definido qué tan alto debe ser un aumento para que sea desmedido. Está claro que algunos aumentos lo son porque el incremento es mucho mayor que en el alquiler previo, o porque el propietario ha pedido varios pequeños aumentos en un corto período de tiempo, que sumados llegan a ser un gran aumento.

Por ejemplo, un aumento de más del 20 por ciento, hecho sin una buena razón, podría ser desmedido. Incluso un aumento del cinco por ciento podría ser exagerado si las condiciones en el edificio son muy malas y el propietario no ha hecho las reparaciones necesarias.

Si cree que el aumento que le han hecho podría ser exagerado, usted puede negarse a pagarlo. El propietario puede entonces llevarlo ante un juez para tratar de desalojarlo por no pagar el incremento hecho al alquiler. Si el aviso de la terminación de su contrato y del aumento del alquiler es adecuado, entonces en el tribunal usted se puede defender argumentando que dicho aumento es desmesurado.

### El peso de la prueba

Si el propietario le lleva a juicio, dependerá del juez decidir si el aumento es desmedido y si usted tiene que pagarlo o ser desalojado. El peso de la prueba recae en el propietario que tiene que demostrar que el aumento es razonable y no es exagerado. *Cite: Fromet Properties, Inc. v. Buel*, 294 N.J. Super. 601 (App. Div. 1996). Si cuando el caso se programa para juicio, el propietario no está preparado para demostrar que el aumento es justo, el tribunal puede conceder un aplazamiento en interés de la justicia.

En casos de desalojo, no se les permite a los inquilinos examinar los libros o documentos del propietario antes del juicio. Surgirán problemas si el propietario se presenta ante el tribunal con documentos detallados que el arrendatario nunca ha visto y quizás quiera cuestionar. Si esto pasa, el inquilino debe pedir un aplazamiento para tener tiempo para revisar dichos documentos. En un caso complicado, el inquilino también puede pedirle el tribunal transferir el asunto a otro juzgado—la División de Derecho del Tribunal Superior—para revisar los documentos del propietario y cuestionarlos por medio de procedimientos legales, como por ejemplo el proceso de presentación de pruebas.

### ¿Qué tiene que demostrar el propietario?

El juez debe pedirle al propietario que demuestre que el aumento solicitado está justificado porque sus gastos son mayores que los ingresos por alquiler o porque las ganancias son insuficientes. Otros factores que el tribunal puede tener en cuenta para tomar la decisión de si el aumento del alquiler es justo y no desmedido son:

- La cantidad del aumento propuesto. (Incluso si el total del nuevo alquiler que el propietario quiere cobrar parece razonable, la cantidad del incremento podría ser exagerada. Por ejemplo, si el propietario mantuvo el alquiler bajo por varios años, pero ahora quiere incrementar el alquiler todo de una vez para ponerse al día, el inquilino puede argumentar que esto es poco razonable e inadmisibles. Lo que sería justo es repartir el aumento a lo largo de varios años).
- Cómo se comparan el alquiler existente y el propuesto con el que se cobra para propiedades similares en la misma área geográfica.
- La respectiva posición negociadora de las partes—quién tiene más poder en la determinación de cuál sería un alquiler justo.
- Basado en el conocimiento general del tribunal, si el aumento propuesto “conmovería la consciencia de cualquier persona sensata” o no. *Cite: Fromet Properties, Inc. v. Buel*, 294 N.J. Super. 601 (App. Div. 1996). Puede haber también otros factores que los tribunales examinarán.

Por ejemplo, si un propietario dice que ha tenido grandes gastos debido a reparaciones, se le debe exigir que demuestre que se hicieron los arreglos y que estos significan mejores condiciones de vida para los arrendatarios. También, si el propietario gasta mucho dinero haciendo una reparación importante que durará muchos años—como el cambio de todo el tejado del edificio o la compra de nuevos refrigeradores—los arrendatarios no

deberían pagar el costo entero de la reparación en un sólo aumento al alquiler. El aumento debería ser repartido por el tiempo que dure la reparación. (Por ejemplo, si el propietario gasta 15.000 dólares reemplazando el tejado y este durará 15 años, el aumento del alquiler repercutido a todos los arrendatarios debería ser solo de 1.000 dólares, ya que los arrendatarios pagarán dicha cantidad cada año por los próximos 15).

No se debería permitir al propietario cobrarles a los arrendatarios por mejoras que él tiene que hacer para que la edificación cumpla con los códigos de salud y la vivienda. Los inquilinos tienen derecho a una vivienda digna y segura y no deberían ser penalizados simplemente porque el propietario actual o anterior no le hizo reparaciones al edificio. *Cite: Orange Taxpayers Council, Inc. v. Orange*, 83 N.J. 246 (1980).

Sin embargo, algunos jueces no toman en consideración estos factores cuando deciden sobre si un aumento al alquiler es desmedido o no. En cambio, hay jueces que creen que los propietarios pueden doblar o triplicar el alquiler simplemente mostrando que otros apartamentos en el área alquilan por una cantidad similar.

Cuando el propietario intenta demostrar que el aumento es justo y no desmedido, el arrendatario puede disputar la exactitud de las declaraciones del propietario e intentar demostrar que el aumento simplemente no es justo.

**No se debería permitir al propietario cobrarles a los arrendatarios mejoras que él tiene que hacer para que el edificio cumpla con los códigos de salud y de vivienda.**

### Los aumentos de acuerdo al control del alquiler

Los aumentos del alquiler también se limitan a las cantidades permitidas por una ordenanza local para el control del alquiler, si la comunidad ha adoptado dicho control y la vivienda está protegida por el mismo. En Nueva Jersey más de 100 ciudades y municipios han aprobado ordenanzas para el control del alquiler. Debe llamar al ayuntamiento de la ciudad o del municipio para averiguar si donde usted vive hay un control del alquiler y si este protege su residencia. Si hay un control, dicha oficina le pondrá en contacto con la persona responsable de los casos relacionados con el control del alquiler. Usted puede entonces pedir información sobre su situación y una copia de la ordenanza para el control del alquiler. Esta indicará cuánto y con qué frecuencia se puede aumentar el alquiler.

La mayoría de ordenanzas para el control del alquiler permiten dos tipos de aumento. Primero, las ordenanzas le permiten al propietario subir automáticamente el alquiler cierto porcentaje cada año. Esto se llama el aumento anual. Segundo, las ordenanzas le permiten al dueño solicitarle a la junta de control de alquileres un aumento por encima de

la cantidad anual. Esto se llama un aumento por dificultades económicas.

### **Un aumento debido a dificultades económicas**

Las ordenanzas para el control del alquiler le permiten al propietario solicitar ante la junta encargada un aumento por dificultades económicas. Este es un aumento adicional, mayor al que se hace cada año, si el dueño no está recibiendo “una tarifa justa de ganancia” o “una rentabilidad razonable”. Sin embargo, los tribunales han dicho que las localidades pueden limitar la ganancia a una cantidad que sea moderada, incluso si es menos de lo que el propietario quiere, o menos de lo que podría recibir al invertir su dinero en otra parte.

La mayoría de ordenanzas para el control del alquiler usan una fórmula para determinar lo que es una ganancia justa. Estas fórmulas varían. Algunas son más fáciles de entender que otras, y otras son más justas con el inquilino. Consulte su ordenanza de control del alquiler para ver la fórmula utilizada en su comunidad para determinar lo que es una ganancia razonable.

Si el propietario solicita un aumento por dificultades económicas, los inquilinos de la propiedad deben ser notificados. Entonces, la junta de control de alquileres, a petición del propietario, celebrará una audiencia pública y, después de dicha audiencia, tomará una decisión con respecto a la petición. La audiencia para el control del alquiler les da a los arrendatarios la oportunidad de disputar el aumento que el propietario solicita.

Existen varias medidas que puede tomar si le informan de que el propietario de la vivienda en la que usted reside está solicitando un aumento por dificultades económicas. Debe ponerse inmediatamente en contacto con la junta de control de alquileres y pedir (1) una copia de la ordenanza, (2) una copia de la solicitud del aumento, y (3) la información de cuándo será la audiencia sobre el aumento. Muchas ordenanzas también le dan al inquilino el derecho de revisar todos los libros y archivos del propietario. Es posible que usted también quiera buscar el asesoramiento de un abogado y obtener cualquier ayuda que pueda de la organización de arrendatarios en su edificio, complejo habitacional o comunidad.

### **La oposición a la solicitud de un aumento por dificultades económicas**

En la audiencia de la solicitud para un aumento por dificultades económicas, el propietario intentará explicar por qué debería obtener el aumento y usted tiene la oportunidad de argumentar en contra del mismo. Para derrotar a la solicitud por dificultad, usted tiene que demostrar que el propietario no debería recuperar los gastos que está reclamando.

Esto significa que tiene que examinar cuidadosamente la solicitud y cada punto de la misma para asegurarse de que es justa y razonable. También debe asegurarse de que el propietario presente correctamente todos sus ingresos. Por ejemplo, debe oponerse a cualquier costo que, según la ordenanza, el propietario no tenga derecho a cobrar o cualquier costo que parezca exagerado o falso o que no sea razonable o sea demasiado alto, como

por ejemplo el costo de la financiación bancaria.

Su objetivo es convencer a la junta de control de alquileres de que el propietario no sufre una dificultad económica y que no debería obtener parte o todo el aumento solicitado. La decisión de la junta se puede apelar ante la División de Derecho del Tribunal Superior.

### Los alquileres ilícitos bajo el control del alquiler

Si descubre que su alquiler es más alto que el alquiler establecido por la ordenanza para el control del alquiler, usted debe ponerse en contacto con la junta de control de alquileres en su localidad. Puede presentar una demanda ante dicha junta para hacer que se le reduzca el alquiler a la cantidad correcta y recuperar la cantidad ilegal que usted pagó. Para obtener ayuda, póngase en contacto con el programa local de los Servicios Legales, un abogado particular o la organización local de arrendatarios. También puede recuperar lo que pagó de más restándolo de los pagos de alquiler futuros. *Cite: Chau v. Cardillo*, 250 N.J. Super. 378 (App. Div. 1990). Los tribunales también han dictaminado que aquellos propietarios que cobran alquileres que son ilícitos según la ordenanza para el control de alquiler local, han violado la Ley contra el fraude al consumidor de NJ. Esto significa que pueden ser demandados por tres veces la cantidad del aumento ilegal, y además deben pagar los honorarios del abogado del inquilino. *Cite: Heyert v. Taddese*, 431 N.J. Super 388 (App. Div. 2013).

### Los aumentos debidos a la conversión en condominio o cooperativa

Es posible que no se le permita al propietario incluir en la solicitud de aumento por dificultades económicas ningún gasto que sea resultado de una conversión planificada del edificio a un condominio o cooperativa. Por ejemplo, un tribunal dictaminó que, aunque a un edificio se le duplicaron los impuestos a la propiedad cuando fue convertido en una cooperativa, la junta de control de alquileres acertó al no permitir que se hiciera un aumento al alquiler. El tribunal también decretó que la Ley contra el desalojo requiere que los inquilinos que decidan no comprar la propiedad en un condominio o cooperativa sean protegidos contra cualquier aumento relacionado con dicha conversión. *Cite: Litt v. Rutherford Rent Board*, 196 N.J. Super. 456 (Law Div. 1984).

### Los aumentos como represalia o venganza

La ley no le permite al propietario aumentarle el alquiler para “vengarse” de usted porque ejerce sus derechos legales como inquilino, porque haya informado a los inspectores de la existencia de violaciones a los códigos de salud y vivienda, o porque usted pertenece a una organización de arrendatarios. *Cite: N.J.S.A. 2A:42-10,10*. (Vea el [Capítulo 10](#), “La defensa contra el desalojo”).

# Capítulo 8

## El derecho del inquilino a un proceso jurídico

La información en este capítulo estaba vigente en agosto de 2017, pero las leyes cambian a menudo. Por favor consulte nuestro sitio web, [www.lsnjlaw.org](http://www.lsnjlaw.org), para ver las actualizaciones hechas a este manual o consulte con un abogado para obtener asesoramiento legal actualizado.

### Solamente un tribunal puede desalojar a un inquilino

**EN NUEVA JERSEY**, la única forma de que un propietario pueda desalojar o expulsar a un inquilino es si un juez del Tribunal Superior ordena el desalojo. Una orden de desalojo sólo se puede expedir después de que el propietario haya demandado al inquilino ante dicho tribunal para conseguir el desalojo y haya ganado. Esto quiere decir que no tiene que mudarse simplemente porque el propietario le dice que lo haga o le amenaza con desalojarlo si no se marcha.

### Cierres ilícitos

El cierre o el desalojo es ilegal si no lo hace un agente judicial especial con una orden judicial. Ni el propietario ni sus empleados pueden desalojar legalmente por sí mismos a un arrendatario. (A veces esta clase de desalojos se conocen como “desalojo por cuenta propia”, en inglés, “*self-help eviction*”). El desalojo “por cuenta propia” hecho por el propietario es ilegal. Si el propietario, en vez de un agente especial del tribunal, le bloquea el acceso a la vivienda o le desaloja, o le corta los servicios públicos o hace alguna otra cosa para tratar de que se marche, usted debe llamar a la policía inmediatamente. (Usted debería llamar también a un abogado particular o ponerse en contacto con la oficina local de los Servicios Legales). La ley dice que la policía tiene que asegurarse de que usted pueda entrar de nuevo a su apartamento. La policía no puede desalojar a inquilinos.

En realidad, sólo un oficial especial del tribunal



La ley dice que la policía debe ayudar a los inquilinos que están siendo desalojados de forma ilícita de sus viviendas por los propietarios

con una orden de desalojo dictada por un juez puede desalojar a un arrendatario. Los propietarios que intentan desalojar inquilinos por sí mismos, están haciendo algo ilegal, incluso si han acudido al tribunal y han presentado una demanda de desalojo contra el inquilino. *Cite:* N.J.S.A. 2A: 39-1 y 2; N.J.S.A. 2A:18-57; N.J.S.A 2A:42-10,16; y estatutos relacionados. Algunos propietarios todavía hacen desalojos ilícitos o asustan a sus inquilinos para que se vayan amenazándolos con echarlos de la vivienda.

El Estatuto de Nueva Jersey 2C:33-11,1 “ El delito de alteración del orden público; el allanamiento forzoso y detención” indica que:

- La policía o cualquier otro “funcionario público” que se entere de un desalojo ilegal que se esté haciendo “por cuenta propia” tendrá que advertir al propietario o a sus trabajadores para que paren;
- Si la policía llega después de que el propietario ya le ha bloqueado la puerta al arrendatario, la policía tiene que decirle al propietario que le deje entrar de nuevo;
- Si el propietario intenta impedir al arrendatario que entre de nuevo, puede ser imputado por un delito de alteración del orden público.
- Ejemplos de un desalojo ilícito incluyen: (1) el propietario usa la violencia o amenazas de violencia para sacar al arrendatario; o (2) el propietario dice o hace otras cosas con la intención de asustar al arrendatario para que se vaya; o (3) el propietario toma las pertenencias del arrendatario y las saca del lugar; o (4) el arrendatario deja entrar al propietario pacíficamente y entonces el propietario obliga al arrendatario a salir de la vivienda; o (5) el propietario pone candados en la puerta o cambia las cerraduras; o (6) el propietario corta el servicio eléctrico o del gas, o hace que los corten, para obligar al arrendatario a abandonar la vivienda; o (7) el propietario intenta cualquier otra cosa para sacar al arrendatario.
- La ley dice que el fiscal general de Nueva Jersey tiene que asegurarse de que cualquier policía local o estatal, fiscales y funcionarios públicos conozcan esta ley. Se le debe dar a cada oficial de policía un formulario describiendo la ley y sus responsabilidades para hacer que se cumplan. También se les debe dar una formación especial para que sepan lo que tienen que hacer para impedir que se lleven a cabo desalojos ilícitos.

La única forma en la que el propietario puede desalojar al arrendatario es si un funcionario especial del tribunal con una orden judicial llamada “orden para el desalojo”, lo lleva a cabo. Más aun, antes de que el oficial especial del tribunal pueda llevar a cabo el desalojo, le debe dar al arrendatario una copia de dicha orden (o dejar una copia pegada en la puerta de la vivienda del arrendatario) al menos tres días antes de presentarse para llevar a cabo el desalojo real. La ley dice que la orden tiene que informar al arrendatario de muchas cosas, incluyendo que los desalojos hechos por el propietario por “cuenta propia” son delitos contra el orden público. Dicha orden también debe comunicar a los arrendatarios cuál es la fecha más temprana en la que el oficial del tribunal puede presentarse para hacer el desalojo.

## Capítulo 8: El derecho del inquilino a un proceso jurídico

La ley dice que, si un funcionario del tribunal especial hace un desalojo legal, él o ella debe rellenar un nuevo formulario llamado “ejecución de un mandamiento de posesión”. El formulario debe decir cuándo ocurrió el desalojo legal y contener el nombre, la firma y el cargo del funcionario del tribunal que hizo el desalojo. Dicho funcionario tiene la obligación de entregar inmediatamente una copia de ese formulario tanto al propietario como al arrendatario (o a un miembro de la familia del mismo), y también pegarlo en la puerta de la vivienda.

### La retención de sus pertenencias por no haber pagado el alquiler

También es contrario a la ley que el propietario se lleve o retenga su ropa o muebles para obligarle a pagar el alquiler. Esto se llama un embargo de bienes y es ilegal, incluso si usted le debe el alquiler al propietario. *Cite:* N.J.S.A. 2A:33-1. Para informarse sobre las citaciones mencionadas aquí, y cómo conseguir más información sobre alguna ley en particular, lea el [Capítulo 1](#), “Cómo se buscan las leyes”.

### Los derechos de los residentes de hoteles y moteles

No es necesario recurrir a un tribunal para desalojar a un turista o viajero que esté hospedado en un hotel o un motel. El propietario o gerente puede impedirle al huésped el acceso a su habitación si no paga sus cuentas o si perturba la paz. ¿Pero qué sucede con las personas que no tienen ningún otro lugar donde vivir y, debido a la escasez de vivienda, se ven forzados a vivir en moteles u hoteles por períodos que van desde meses hasta años? ¿Son estas personas residentes o arrendatarios que sólo pueden ser desalojados por medio de un proceso jurídico? Tal vez. La cuestión es si la relación entre el propietario del “hotel” o “motel” y el huésped es la de un “propietario” y un “arrendatario”, o si de acuerdo a la ley, el “hotel” o “motel”, en realidad, sirve como una casa de huéspedes o una pensión.

Hechos que apoyan la existencia de una relación propietario-inquilino pueden incluir, pero sin limitarse a, algunos de los siguientes factores:

- Si usted ha vivido en el hotel o motel por lo menos durante tres meses;
- Si es su única residencia y tiene la intención de permanecer allí durante un largo período de tiempo o indefinidamente, incluso si se mudó recientemente al lugar;
- Si la mayoría de los demás residentes no son solo huéspedes a corto plazo y consideran que el motel u hotel es su residencia principal;
- Si el gerente del motel u hotel sabía, o debería haber sabido, que usted no era sólo huésped por un corto plazo; y/o
- Si el gerente actuó como propietario del lugar.



Es posible que usted cuente con ciertas protecciones si puede demostrar que el hotel o el motel es su residencia principal.

Los tribunales han interpretado esta cuestión caso por caso. En uno de los casos, una familia que vivió en un hotel durante más de dos años porque no tenían ningún otro lugar donde vivir, fue considerada como arrendataria y conforme a la Ley contra el desalojo, sólo pudo ser desalojada a través de una orden judicial. *Cite: Williams v. Alexander Hamilton Hotel*, 249 N.J. Super. 481 (App. Div. 1991). En otro caso, una persona que vivió en un motel durante dos meses no era un arrendatario y se le pudo cerrar el acceso a su habitación sin necesidad de un proceso judicial. *Cite: Francis v. Trinidad Motel*, 261 N.J. Super. 252 (App Div. 1993). En otra ocasión, el tribunal dictaminó que una persona que vivió en un hotel por tres años y que no tenía ninguna intención de mudarse a otro lugar era un arrendatario, y que el hotel era su vivienda permanente. El arrendatario tenía derecho a la protección de la Ley contra el desalojo y a demandar por daños como consecuencia de un cierre ilícito. *Cite: McNeil v. Estate of Lachman*, 285 N.J. Super. 212 (App. Div. 1995). Para informarse sobre las citaciones mencionadas aquí, y sobre cómo conseguir más información sobre alguna ley en particular, lea el [Capítulo 1](#), “Cómo se buscan las leyes”.

Si vive en un hotel o en un motel, le ayudará demostrar que el dueño estuvo de acuerdo o debía haber sabido que usted no era sólo un huésped a corto plazo, o que él hizo o dijo cosas que le hicieron creer que usted era un arrendatario. (Algunos hoteles y moteles son en realidad pensiones y casas de huéspedes. Para saber más sobre este tema, lea la sección siguiente). Si se encuentra en esta situación, podría necesitar la ayuda de un abogado particular o de los Servicios Legales.

### **Los derechos de los residentes de pensiones y casas de huéspedes**

Cualquier persona que resida en una pensión o casa de huéspedes autorizada está protegida contra el desalojo por cuenta propia. Los propietarios deben desalojar a los residentes por medio del mismo proceso jurídico como a cualquier otro arrendatario. *Cite: N.J.A.C. 5:27-3,3(c)*. Algunos hoteles y moteles son en realidad pensiones y casas de huéspedes porque las personas que viven allí las usan como su única residencia durante largos períodos de tiempo. La ley considera que un hotel o un motel son pensiones o casas de huéspedes si por lo menos el 15 por ciento de las habitaciones son ocupadas por personas que han vivido allí durante más de 90 días. Esto significa que todos los residentes, pero no los huéspedes temporales, del hotel o motel tienen los mismos derechos que los residentes de pensiones y casas de huéspedes, incluyendo el derecho a ser desalojado a través de un proceso jurídico. *Cite: N.J.S.A. 55:13B-3(h)*. Es posible que usted necesite la ayuda de un abogado particular o de los Servicios Legales para averiguar si esta ley se aplica a su caso.

## **Las causas para el desalojo**

### **¿Qué constituye una “causa justa” para desalojar a un inquilino?**

Con pocas excepciones, los arrendatarios en Nueva Jersey sólo pueden ser desalojados

cuando existe una “causa justificada”. El desalojo por causa justa es una regla básica de las leyes sobre propietario e inquilino en Nueva Jersey. Esto significa que, con pocas excepciones, el arrendatario sólo puede ser desalojado en virtud de una de las causas o razones citadas en la Ley contra el desalojo. *Cite:* N.J.S.A. 2A:18-61,1. En dicha ley hay 18 motivos para el desalojo.

Ningún arrendatario puede ser expulsado a no ser que el propietario demuestre una de esas razones. La ley cubre a los arrendatarios de todo tipo de vivienda alquilada: casas de una sola familia, edificio de apartamentos, complejo habitacional, casas de huéspedes y pensiones o casas móviles. Incluso las personas que viven en moteles u hoteles están cubiertas en ciertos casos.

**Las pocas excepciones al desalojo por causa justa.** La ley contra el desalojo cubre a casi todos los inquilinos. Sin embargo, esta ley no se aplica a los que viven en edificios o casas de hasta tres apartamentos donde el propietario vive en uno de ellos. Esto se conoce como la excepción de una vivienda “ocupada por el dueño”. A pesar de que también deben ser demandados ante un tribunal, los arrendatarios sujetos a dicha excepción pueden ser desalojados por cualquier razón al final del contrato. Si usted es un arrendatario con un contrato de mes a mes que vive en un edificio con tres o menos unidades y el propietario vive en uno de los apartamentos, este sólo tiene que darle un mes para que se vaya antes de demandarle ante el tribunal para desalojarlo. *Cite:* N.J.S.A. 2A:18-53.

Otras excepciones implican ciertas situaciones donde uno de los inquilinos tiene una discapacidad del desarrollo, y la vivienda es propiedad de un fideicomiso o un pariente cercano de dicho inquilino. La Ley contra el desalojo no protege a los arrendatarios en estas situaciones. El objetivo de esta disposición es permitir el desalojo sin causa de los inquilinos que viven con el arrendatario discapacitado.

Como se explicó anteriormente, la Ley contra el desalojo no cubre a los “huéspedes” de un hotel o motel. Pero las personas que no son sólo “huéspedes”, sino que en realidad viven en el hotel o motel porque no tienen otra vivienda y han estado allí durante algún tiempo, son en realidad inquilinos y están cubiertos por la Ley contra el desalojo. Esta ley sí protege a aquellas personas que viven en una pensión o casa de huéspedes. Las protecciones para los huéspedes y residentes de una pensión ya se han tratado en un apartado anterior.

**Los arrendatarios que viven en una propiedad que ha sido embargada.** Todo inquilino está protegido por la Ley contra el desalojo, incluso cuando el banco o prestamista de la hipoteca presenta una demanda para embargar la propiedad que usted alquila porque el propietario no ha pagado la hipoteca. Esto significa que el banco o el prestamista deben seguir la ley y puede desalojarle sólo por medio de una de las causas citadas en la misma. *Cite:* *Chase Manhattan Bank v. Josephson*, 135 N.J. 209 (1994).

¿Qué puede hacer si no está cubierto por el desalojo por causa justa? Es importante recordar que, incluso si la ley no se aplica en su caso, para que el propietario o arrendador lo pueda sacar de la vivienda, lo tiene que demandar primero ante el tribunal.

Los inquilinos cubiertos por la Ley contra el desalojo tienen una protección muy importante. No pueden ser desalojados sólo porque su contrato haya terminado. Esto se debe a que dicha ley indica que todo contrato de arrendamiento, ya sea oral o escrito, tiene que ser renovado. Cite: N.J.S.A. 2A:18-61,3(a). Un inquilino sólo puede ser desalojado si el propietario puede demostrar, conforme a la ley, una de las causas válidas para el desalojo. El final o la expiración de un contrato no es una de estas causas. Sin importar la duración de su contrato, usted no tiene que mudarse solo porque este haya vencido. Un inquilino puede mudarse al final del contrato de arrendamiento si así lo desea. Pero el propietario de la vivienda sólo puede hacer que el inquilino se vaya demostrando ante un tribunal que hay una razón justificada.

**Un apunte sobre las “notificaciones”.** La siguiente sección describe los tipos de notificaciones que el propietario tiene que dar con el fin de tratar de desalojar a un inquilino por una de las “causas justificadas” en la Ley contra el desalojo.

“Las notificaciones para el cese” son los avisos que le indican al inquilino que si no deja de hacer algo que el dueño dice que viola el contrato de arrendamiento o la ley, será desalojado. La notificación también tiene que decirle que, si deja de comportarse de forma desordenada, no se le desalojará. Cite: *RWB Newton Assoc. v. Gunn*, 224 N.J. Super. 704 (App. Div. 1988). “La notificación para el cese” le da al inquilino una segunda oportunidad para evitar el desalojo.

“Las notificaciones para desocupar el inmueble” son los avisos que le indican al inquilino que el dueño quiere que se vaya en una fecha determinada, o el propietario lo va a demandar ante un tribunal para tratar de desalojarlo. La Ley contra el desalojo indica el número mínimo de días o meses de antelación que se exigen para cada uno de los motivos legales para el desalojo. La notificación para desocupar tiene que contener una clara descripción de los hechos (fechas, horas, actos denunciados, etc.) y la ley en la que el propietario tiene la intención de basarse ante el tribunal para desalojar al inquilino. La notificación tendrá que indicar la fecha concreta en la que el inquilino tiene que abandonar el inmueble.

*Nota:* Si usted reside en una vivienda pública o cualquier otro tipo de vivienda subvencionada, es posible que usted tenga derecho a notificaciones adicionales.

### Los únicos motivos legales para el desalojo (N.J.S.A 2A:18- 61,1)

La siguiente lista de razones para el desalojo se describen en detalle más adelante, junto con información acerca de sus derechos en cada instancia.

- No pagar el alquiler.
- Una conducta desordenada que moleste a los otros inquilinos.
- Daño o destrucción de la propiedad.
- Violación de las reglas del propietario.

## Capítulo 8: El derecho del inquilino a un proceso jurídico

- Violación del contrato de arrendamiento.
- Violación de la provisión que prohíbe el uso ilícito de estupefacientes u otras actividades ilegales en una vivienda pública.
- No pagar un aumento del alquiler.
- Violaciones de los códigos de la vivienda y de la salud.
- El propietario quiere suspender de forma permanente el uso residencial del edificio.
- No aceptar cambios en el contrato.
- Pagar el alquiler tarde todos los meses (retraso habitual).
- Conversión del inmueble a un edificio de condominios o cooperativa.
- El propietario quiere vivir en el apartamento o casa.
- El inquilino pierde un trabajo que incluye la vivienda como parte del contrato laboral.
- Una condena por un delito relacionado con estupefacientes.
- Una condena por agredir, atacar o amenazar al propietario.
- Tomar parte o estar implicado en una actividad relacionada con estupefacientes, robo o agresión o amenaza contra el propietario.
- Una condena por el delito de robo.
- El tráfico de personas.

### a. La falta de pago del alquiler

**Notificaciones requeridas:** No se exige ninguna notificación, excepto en los casos donde el arrendatario reside en un alojamiento subvencionado por el gobierno federal. En el caso de viviendas públicas, se requiere una notificación con 14 días de antelación.

#### **Comentarios:**

- El Programa de prevención de la indigencia y el de Asistencia en casos de emergencia pueden ayudar con el alquiler atrasado. Vea el [Capítulo 13](#), “Programas especiales de ayuda a los arrendatarios”.
- Los propietarios a veces tratan de desalojar a los arrendatarios por gastos que realmente no son parte del “alquiler”. En un caso de desalojo, no se puede incluir ningún gasto adicional al alquiler a menos que haya un contrato escrito con una cláusula especial. Vea “Recargos por pagos tardíos” y los “Honorarios del abogado” en el [Capítulo 4](#). En un caso de desalojo para los arrendatarios que viven en un alojamiento subvencionado por el gobierno federal, como los alojamientos públicos, los cobros suplementarios como los recargos por pagos tardíos y los honorarios del abogado no pueden ser incluidos nunca como parte del alquiler. Los propietarios y los abogados que reclamen erróneamente que ciertos recargos sean parte del alquiler pueden ser demandados conforme a la Ley federal de prácticas justas en el cobro de deudas, Fair Debt Collection Practices Act. *Cite: Hodges v.*

*Feinstein*, 189 N.J. 210 (2007).

## b. Una conducta desordenada que moleste a los otros inquilinos

### **Notificaciones requeridas:**

- La notificación para el cese.
- Al inquilino se le tiene que dar la notificación para que desocupe al menos tres días antes de presentar una demanda para el desalojo.

### **Comentarios:**

- La notificación para el cese debe describir en detalle el tipo de comportamiento indebido y exigir que el arrendatario se detenga o encare el desalojo. *Cite: A.P. Development Corp. v. Band*, 113 N.J. 485 (1988). El aviso también tiene que decirle que no será desalojado si deja de comportarse desordenadamente. *Cite: RWB Newton Assoc. v. Gunn*, 224 N.J. Super. 704 (App. Div. 1988).
- Para ser desalojado, el inquilino tiene que continuar con el mal comportamiento después de que la notificación de cese haya sido entregada.

## c. Daño o destrucción de la propiedad

### **Notificaciones requeridas:**

- La notificación para que desocupe debe entregarse al inquilino al menos tres días antes de presentar una demanda para el desalojo.

### **Comentarios:**

- La conducta del inquilino que causa el daño tiene que haber sido intencional o extremadamente negligente. (Usted no puede ser desalojado debido a un daño causado por un simple accidente o error por su parte). *Cite: Korman Suites v. Kelsch Assoc.*, 372 NJ Super 161 (L. Div. 2004).
- Las alteraciones realizadas sin el consentimiento o autorización del propietario pueden ser consideradas como daños, incluso si las alteraciones son una mejora.

## d. La violación de las reglas del propietario

### **Notificaciones requeridas:**

- La notificación para el cese.
- La notificación para que desocupe tiene que ser entregada al inquilino al menos un mes antes de que se presente la demanda para el desalojo.

### **Comentarios:**

- La advertencia para el cese debe describir en detalle la violación de las reglas y exigir que el arrendatario pare su comportamiento o que encare el desalojo. El aviso debe citar la regla que el propietario cree que está siendo quebrantada.
- Las reglas deben ser aceptadas por escrito por el arrendatario o ser parte del contrato al principio del período de arrendamiento.

## Capítulo 8: El derecho del inquilino a un proceso jurídico

- Las reglas deben ser justas.
- La violación de las normas debe ser “considerable”.

### e. (1) Violación del contrato de arrendamiento

#### **Notificaciones requeridas:**

- La notificación para el cese.
- La notificación para que desocupe tiene que ser entregada al inquilino al menos un mes calendario antes de que se presente la demanda para el desalojo.

#### **Comentarios:**

- El aviso para el cese debe describir en detalle la violación del contrato y exigir que el arrendatario se detenga o que encare el desalojo. Además, debe citar el número de la cláusula del contrato que el propietario cree que está siendo quebrantada.
- El contrato debe ser justo.
- La violación al contrato debe ser “considerable”.
- En el contrato, el propietario debe reservarse el “derecho a tomar la posesión de la vivienda”. Si el contrato no contiene estas palabras específicas u otras palabras dándole el derecho al propietario a entrar en el apartamento si el inquilino rompe el contrato, entonces el derecho no ha sido reservado. (Incluso si el propietario se reserva el derecho de entrar al inmueble, este tiene que ir ante un tribunal y cumplir con todos los requisitos jurídicos descritos en este manual antes de presentar la demanda para el desalojo).

### e. (2) Violación de la provisión que prohíbe el uso ilícito de estupefacientes u otras actividades ilegales en una vivienda pública

#### **Notificaciones requeridas:**

- La notificación para que desocupe el inmueble debe entregarse al inquilino en un plazo razonable de tiempo antes de que se presente la demanda para el desalojo.  
*Cite:* N.J.S.A. 2A:18-61,2 (h); 24 C.F.R. 966,4(1)(3).
- Aviso: No hace falta una notificación para el cese.
- Vea “Incumplimiento de los requisitos y procedimientos federales para las notificaciones” en el [Capítulo 10](#) para requisitos adicionales para las notificaciones.

#### **Comentarios:**

- Las leyes federales permiten a las autoridades para la vivienda incluir una cláusula en el contrato que prohíba el uso ilícito de sustancias peligrosas reguladas (drogas). Sin embargo, la autoridad para la vivienda tiene que haber modificado el contrato para incluir esta disposición.
- La cláusula debe haber estado vigente al inicio del contrato.
- El desalojo también puede ocurrir a causa de una violación de alguna provisión del contrato para la vivienda pública que prohíba “otras actividades ilegales”.

- El contrato puede prohibir actividades ilegales dentro o fuera de la vivienda.
- La autoridad para la vivienda pública puede desalojar a un inquilino cuando un miembro de su familia o un invitado se involucre en una actividad relacionada con drogas, incluso si el arrendatario no sabía de dicha actividad. *Cite: Dept. of Housing and Urban Development v. Rucker*, 122 S. Ct. 1230 (2002). El secretario de vivienda y desarrollo urbano ha pedido a las autoridades de la vivienda pública que “se guíen por la compasión y el sentido común” en estos casos, y que “(el) desalojo debería ser la última alternativa a tener en cuenta, después de que se hayan agotado todas las demás”. Los tribunales de Nueva Jersey han estado de acuerdo con esta posición. La autoridad para la vivienda necesita una buena razón para desalojar a los miembros de la familia que no estén involucrados. *Cite: Oakwood Plaza Apts. v. Smith*, 352 N.J. Super. 467 (App. Div. 2002); *Newark Housing Authority v. Martinez-Vega*, 424 N.J. Super 24 (L. Div. 2012). Si usted es un inquilino y se encuentra en este tipo de situación, debe ponerse en contacto con un abogado.

### f . No pagar un aumento del alquiler

#### **Notificaciones requeridas:**

- Una notificación un mes antes de que acabe el alquiler y un aviso del aumento del alquiler.

#### **Comentarios:**

- Más arriba encontrará información sobre los requisitos para las notificaciones.
- El aumento del alquiler no debe ser “exagerado” y tiene que cumplir con la ley local para el control del alquiler, si la localidad tiene una. Vea el [Capítulo 7](#), “Sus derechos cuando le aumentan el alquiler”.

### g. Las violaciones de los códigos de la vivienda y de la salud donde:

- (1) El propietario tiene que clausurar o derribar el edificio.
- (2) El propietario no puede corregir las deficiencias sin sacar al inquilino.
- (3) El propietario tiene que acabar con la masificación o la ocupación ilícita.
- (4) Una agencia gubernamental quiere clausurar el edificio por ser parte de un proyecto de remodelación urbana.

#### **Notificaciones requeridas:**

- La notificación para que desocupe debe entregarse al inquilino al menos tres meses antes de presentar una demanda para el desalojo. Las notificaciones tienen que ser presentadas en la forma exigida por la Oficina de Nueva Jersey para los Asuntos de la Comunidad. *Cite: N.J.A.C. 5:11-7,2 y 7,3*

#### **Comentarios:**

- Las violaciones al código de salud o de vivienda tienen que ser considerables y el propietario debe ser económicamente incapaz de hacer la reparación.

## Capítulo 8: El derecho del inquilino a un proceso jurídico

- En la mayoría de casos, el arrendatario no puede ser desalojado hasta que se le proporcione ayuda para la reubicación. Véase “La ayuda para la reubicación” en el [Capítulo 13](#), donde se explica el programa de ayuda para la reubicación y cómo solicitar dicha ayuda.
- El estado debe informar al tribunal si las reparaciones se pueden hacer mientras el arrendatario vive en el lugar según lo descrito anteriormente en el apartado g. (2). *Cite*: N.J.A.C. 5:11-7,4.

### h. El propietario quiere suspender de forma permanente el uso residencial del edificio

#### **Notificaciones requeridas:**

- La notificación para que desocupe debe entregarse al inquilino al menos 18 meses antes de presentar la demanda para el desalojo.

#### **Comentarios:**

- La notificación debe decir de forma detallada lo que el propietario planea hacer con el edificio. Si el aviso del propietario no explica claramente cuál será el uso de la propiedad en el futuro, se considerará defectuoso y el tribunal no puede desalojar al arrendatario. *Cite*: N.J.S.A. 2A:18-61,1(b); *Sacks Realty v. Batch*, 235 N.J. Super. 269, aff’d 248 N.J. Super. 424 (App. Div. 1991).
- El propietario debe enviar una copia de la notificación para que desocupe al Departamento para los Asuntos de la Comunidad y a la Junta de control de alquileres.
- El inquilino no puede ser desalojado a no ser que el propietario tenga todos los permisos necesarios para convertir el edificio en no residencial.
- Esta razón no puede ser usada para desalojar al inquilino y así no tener que dar la ayuda de reubicación que está disponible en los casos de violaciones al código de salud y de vivienda. Vea la sección g. más arriba.
- Si el arrendatario es desalojado por esta razón y el propietario entonces alquila de nuevo a otro inquilino, el propietario es responsable por daños.

### i. No aceptar cambios en el contrato

#### **Notificaciones requeridas:**

- El propietario tiene que entregar al inquilino, con un mes de antelación, una notificación diciéndole que rescinde el antiguo contrato de alquiler y que le ofrece uno nuevo que contiene cláusulas con cambios, que tienen que ser descritos en la notificación. Si el inquilino no acepta las nuevas cláusulas dentro del período de 30 días, entonces el propietario tiene que entregar al inquilino otro aviso (la notificación para que desocupe) antes de presentar una demanda para el desalojo. *Cite*: *Prospect Point Gardens Inc. v. Timoshenko*, 293 N.J. Super 459 (L. Div. 1996).

#### **Comentarios:**

- Los cambios al contrato deben ser “razonables”. Para determinar si lo son, el juez

debe tener en cuenta las circunstancias tanto del inquilino como del propietario.  
*Cite: 447 Assoc. v. Miranda*, 115 N.J. 522 (1989).

- El contrato sólo se puede cambiar al final del alquiler.
- Usted también puede evitar el desalojo cuando se ha negado a firmar un contrato o aceptar un cambio que creyó que no era razonable, incluso después de que haya perdido el caso. Siempre que usted acepte el nuevo contrato o el cambio y pague cualquier alquiler atrasado, el propietario le debe permitir quedarse. *Cite: Village Bridge Apartments v. Mammucari*, 239 N.J. Super. 235 (App. Div. 1990).

### j. Pagar el alquiler tarde todos los meses (retraso habitual)

#### **Notificaciones requeridas:**

- La notificación para el cese.
- La notificación para que desocupe se tiene que entregar al inquilino al menos un mes antes de presentar la demanda para el desalojo.

#### **Comentarios:**

- La notificación para el cese debe exigir que el arrendatario deje de pagar tarde el alquiler.
- El inquilino debe continuar pagando tarde el alquiler al menos dos veces más después de haber recibido la notificación exigiendo que dejara de hacerlo. *Cite: 534 Hawthorne Avenue Corp. v. Barnes*, 204 N.J. Super. 144 (App. Div. 1985); *Tower Management Corp. v. Podesta*, 226 N.J. Super. 300 (App. Div. 1988). Incluso dos pagos tardíos después de la entrega de la notificación para el cese pueden no ser suficientes, dependiendo de los hechos de cada caso concreto. *Cite: Carter v. Richardson*, 417 N.J. Super 60 (App. Div. 2010).
- Si después de haber recibido la notificación para el cese, el inquilino paga tarde, el propietario tiene que seguir entregándole notificaciones para informarle de que pagar tarde la renta infringe el contrato. Si el propietario no le notifica al inquilino cada vez que acepta el pago tardío, podría perder el derecho a desalojarlo. *Cite: Ivy Hill Park v. Abutidze*, 371 N.J. Super. 103 (App. Div. 2004).
- En algunos casos, incluso si el inquilino ha pagado tarde el alquiler de forma habitual, los hechos particulares del caso pueden ser suficientes para que el juez haga algo distinto a desalojarlo. *Cite: 279 4th Ave. Mgt., L.L.C. v. Mollett*, 386 N.J. Super 31 (App. Div.) certificado. Negado 185 N.J. 354 (2006).

### k. Conversión del inmueble a un edificio de condominios o cooperativa

#### **Notificaciones requeridas:**

- La notificación para que desocupe debe entregarse al inquilino al menos tres años antes de presentar una demanda para el desalojo.

### **Comentarios:**

- El arrendatario debe recibir la notificación de que el propietario quiere hacer la conversión, el plan para la conversión y un aviso del derecho que tiene a alquilar una vivienda comparable, junto con el aviso de que debe desalojar.

### **I. El dueño quiere vivir en el apartamento o casa**

#### **Notificaciones requeridas:**

- La notificación para que desocupe debe entregarse al inquilino al menos dos meses antes de presentar una demanda para el desalojo. Si hay un contrato escrito, la demanda no se puede presentar hasta después de que finalice dicho contrato.

### **Comentarios:**

- Sólo se aplica cuando: (1) el propietario convierte el apartamento en un condominio y quiere venderlo a una persona que se mudará a vivir allí; (2) el dueño de tres o menos condominios o unidades cooperativas se quiere mudar a este, o quiere vender el lugar a alguien que se quiere mudar al mismo; o (3) el propietario de una casa o edificio con tres apartamentos o menos se quiere mudar al mismo o se lo está vendiendo a una persona que se mudará a vivir allí.
- Si el propietario vende a una persona que se quiere mudar allí, debe existir un contrato de venta que declare que la casa o apartamento estará vacante en el momento del cierre.
- El comprador o propietario debe tener la intención de vivir en la casa o apartamento y no convertirlo en un lugar para uso comercial. *Cite: Aquino Colonial Funeral Home v. Pittari*, 245 N.J. Super. 585 (App. Div. 1991).
- El propietario tiene que ser una “persona física” que pretende vivir en la casa y no una corporación o empresa. *Cite: 3519-3513 Realty, L.L.C. v Law*, 406 N.J. Super 423 (App. Div. 2009).

### **m. El inquilino pierde un trabajo que incluye la vivienda como parte del contrato labora**

#### **Notificaciones requeridas:**

- La notificación para que desocupe debe entregarse al inquilino al menos tres días antes de presentar una demanda para el desalojo.

### **Comentarios:**

- Se aplica en aquellos casos en que el inquilino trabaja para el propietario como conserje, superintendente o de alguna otra forma; el arrendatario tiene derecho a residir en la vivienda como parte del trabajo; y el propietario cancela el empleo del arrendatario.
- Si los inquilinos vivían en el apartamento antes de que fueran contratados por el

propietario, esta parte de la ley no puede utilizarse para desalojarlos. *Cite: Kearny Court Assoc. v. Spence*, 262 N.J. Super 241 (App. Div. 1993).

### n. Una condena por un delito relacionado con estupefacientes

#### **Notificaciones requeridas:**

- La notificación para que desocupe debe entregarse al inquilino al menos tres días antes de presentar una demanda para el desalojo.

#### **Comentarios:**

- El delito por estupefacientes tiene que haber ocurrido en el edificio de apartamentos o en los terrenos del complejo habitacional.
- El arrendatario debe haber sido condenado por un delito de narcóticos. (“Condena” quiere decir haberse declarado o haber sido declarado culpable por un juez). Esto también se aplica si el arrendatario es menor de edad y ha sido declarado culpable de un delito de drogas.
- Esto no se aplica si la persona condenada ha completado o ha sido admitida en un programa de rehabilitación de estupefacientes.
- Esto también se aplica si el arrendatario (1) deja vivir en el apartamento a un miembro de su familia o a alguien que haya sido condenado por un delito de drogas cometido en el edificio o el complejo habitacional, o (2) en el pasado le permitió a dicha persona vivir en el apartamento. Esta sección no es pertinente cuando se permite a un menor ocupar el lugar donde dicho menor fue hallado culpable de un delito por uso o posesión.
- El arrendatario que es desalojado por dejar a una persona culpable de dicho delito vivir en el apartamento tiene que saber que dicha persona había sido declarada culpable. De no ser así, el arrendatario no puede ser desalojado. *Cite: Housing Authority of the City of Hoboken v. Alicea*, 297 N.J. Super. 310 (App. Div. 1997); *Housing Authority of the City of Jersey City v. Thomas*, 318 N.J. Super. 191 (App. Div. 1999). Sin embargo, si el inquilino reside en una vivienda subvencionada—incluso si es de propiedad privada—el propietario lo podría desalojar incluso si el inquilino no lo sabía. Pero en esta situación el propietario debe tener una buena razón para desalojar a un arrendatario inocente. *Cite: Oakwood Plaza Apts. v. Smith*, 352 N.J. Super. 467 (2002).
- No se podrá presentar ninguna demanda para el desalojo, después de que hayan pasado más de dos años desde la fecha de la condena, o desde la fecha en la que la persona salió de la cárcel, lo que haya ocurrido más tarde.
- Cuando el arrendador es una autoridad para la vivienda pública se aplican reglas específicas. Véase e. (2).

### o. Condena por agredir, atacar o amenazar al propietario

#### **Notificaciones requeridas:**

- La notificación para que desocupe debe entregarse al inquilino al menos tres días antes de presentar una demanda para el desalojo.

#### **Comentarios:**

- El inquilino tiene que ser condenado por agresión o amenaza de causar daño al propietario, un miembro de su familia, o algún empleado suyo. (“Condena” quiere decir haberse declarado o haber sido declarado culpable por un juez). Esto también se aplica si el arrendatario es un menor que ha sido declarado culpable de haber cometido tales actos.
- Esto también se aplica si el arrendatario (1) deja vivir en el apartamento a un miembro de su familia o a alguien que haya sido condenado por dichas agresiones o amenazas, o (2) en el pasado le permitió a esa persona vivir en el apartamento.
- El arrendatario que es desalojado por dejar al culpable de tales delitos y amenazas vivir en el apartamento tiene que haber sabido que tal persona fue declarada culpable. *Cite: Housing Authority of the City of Hoboken v. Alicea*, 297 N.J. Super. 310 (App. Div. 1997); *Housing Authority of the City of Jersey City v. Thomas*, 318 N.J. Super. 191 (App. Div. 1999).
- No se podrá presentar ninguna demanda para el desalojo después de que hayan pasado más de dos años desde la fecha de la condena, o de la fecha en la que la persona salió de la cárcel, lo que haya ocurrido más tarde.

### p. Tomar parte o estar implicado en una actividad relacionada con estupefacientes, robo o agresión o amenaza contra el propietario

#### **Notificaciones requeridas:**

- La notificación para que desocupe debe entregarse al inquilino al menos tres días antes de presentar una demanda para el desalojo.

#### **Comentarios:**

- Según esta sección, a diferencia de las secciones n., o., y q., el propietario no tiene que demostrar que hubo una condena, sólo que la actividad viola las leyes penales. Pero el propietario todavía tiene que demostrar que el inquilino efectivamente cometió actos contra dichas leyes.
- La actividad relacionada con los estupefacientes tiene que haber ocurrido en el complejo habitacional o edificio de apartamentos. Sin embargo, esta sección no se aplica si la persona que ha tomado parte en dicha actividad, termina o es admitida en un programa de rehabilitación para drogadictos.
- La agresión o amenazas violentas tienen que haber implicado al propietario, un miembro de su familia o uno de sus empleados.
- Por robo se entiende el hurto de objetos que se encuentran en el lugar alquilado,

pertenecientes al dueño de la vivienda, a la unidad arrendada o a otros arrendatarios que residen en el mismo inmueble.

- Esto también se aplica si el arrendatario (1) deja vivir en el apartamento a un miembro de su familia o a alguien que haya estado involucrado en tales actividades, o (2) en el pasado le permitió a esa persona vivir en el apartamento. Sin embargo, esta sección no se aplicará si la persona involucrada en la actividad relacionada con estupefacientes es un menor que ha recibido una condena por el delito de uso y posesión.
- El arrendatario que es desalojado por dejar vivir en el apartamento a una persona culpable de dichas actividades tiene que haber sabido que esa persona ha estado involucrada en una actividad relacionada con estupefacientes. De no ser así, el arrendatario no puede ser desalojado. *Cite: Housing Authority of the City of Hoboken v. Alicea*, 297 N.J. Super. 310 (App. Div. 1997); *Housing Authority of the City of Jersey City v. Thomas*, 318 N.J. Super. 191 (App. Div. 1999). Sin embargo, si el arrendatario reside en una vivienda subvencionada—incluso si es de propiedad privada—el propietario lo podría desalojar incluso si el inquilino no sabía nada. Pero en esta situación el propietario debe tener una buena razón para desalojar a un arrendatario inocente. *Cite: Oakwood Plaza Apts. v. Smith*, 352 N.J. Super. 467 (2002).
- Cuando el arrendador es una autoridad para la vivienda pública se emplean reglas específicas. Véase también e.(2).

### q. Una condena por el delito de robo

#### **Notificaciones requeridas:**

- La notificación para que desocupe se debe entregar al inquilino al menos tres días antes de presentar una demanda para el desalojo.

#### **Comentarios:**

- El arrendatario tiene que haber sido condenado por el robo de objetos pertenecientes al propietario de la vivienda, a la unidad arrendada, o a otros residentes en el mismo edificio o complejo habitacional. (“Condena” quiere decir haberse declarado o haber sido declarado culpable por un juez). Esto también se aplica si el arrendatario es un menor de edad y ha sido condenado por cometer tal acto.
- Esta sección también se aplica si el arrendatario deja vivir en el lugar a un miembro de su familia o a alguien que haya sido condenado por un delito de robo.
- El arrendatario desalojado por dejar vivir en el apartamento a una persona responsable de dicho delito tiene que haber sabido que dicha persona ha sido condenada. De no ser así, entonces, el arrendatario no puede ser desalojado. *Cite: Housing Authority of the City of Hoboken v. Alicea*, 297 N.J. Super. 310 (App. Div. 1997); *Housing Authority of the City of Jersey City v. Thomas*, 318 N.J. Super. 191 (App. Div. 1999).

## r. Tráfico de personas

### **Notificaciones requeridas:**

- La notificación para que desocupe tiene que entregarse al inquilino al menos tres días antes de presentar una demanda para el desalojo.

### **Comentarios:**

- Según esta sección, a diferencia de las secciones n., o., y q., el propietario no tiene que demostrar que hubo una condena, sólo que la actividad viola las leyes penales en materia de tráfico de personas. Pero el dueño todavía tiene que demostrar que el inquilino efectivamente cometió actos contra dichas leyes.
- Esto también se aplica si el arrendatario (1) deja vivir en el apartamento a un miembro de su familia o a alguien que haya estado involucrado en tales actividades, o (2) en el pasado le permitió a esa persona vivir en el apartamento.
- No se podrá presentar ninguna demanda para el desalojo, después de que hayan pasado más de dos años desde la fecha en la que se dictó la condena, o de la fecha en la que esa persona salió de la cárcel, lo que haya ocurrido más tarde.

*Aviso:* Es posible que usted tenga derecho a notificaciones adicionales si reside en una vivienda pública o cualquier otro tipo de vivienda subvencionada.

# Capítulo 9

## El proceso jurídico para el desalojo

La información en este capítulo estaba vigente en agosto de 2017, pero las leyes cambian a menudo. Por favor consulte nuestro sitio web, [www.lsnjlaw.org](http://www.lsnjlaw.org), para ver las actualizaciones hechas a este manual o consulte con un abogado para obtener asesoramiento legal actualizado.

**ESTE CAPITULO EXPLICA** las notificaciones que se tienen que entregar antes de presentar una demanda para el desalojo, cómo se presenta y se entrega dicha demanda, y qué puede suceder en la audiencia ante el tribunal.

### Las notificaciones requeridas antes de presentar una demanda para el desalojo

Excepto en la mayoría de los casos de falta de pago del alquiler, en Nueva Jersey la ley exige que el dueño entregue la notificación para desocupar el inmueble y, en algunos casos, una notificación para el cese, antes de presentar una demanda de desalojo. Lea más adelante para saber cuáles son las causas para el desalojo y las notificaciones exigidas en cada caso. Vea además “Incumplimiento de los requisitos y procedimientos federales para entregar las notificaciones” en el [Capítulo 10](#). Si usted reside en una vivienda subvencionada por el gobierno federal o una vivienda pública, los reglamentos de HUD y la jurisprudencia del estado exigen que el propietario le envíe a usted una notificación terminando el contrato antes de presentar cualquier acción de desalojo, incluyendo una basada en la falta de pago del alquiler.

#### La notificación para el cese

Una notificación para que cese es un aviso o carta que le dice que pare de hacer algo que no está permitido de acuerdo con su contrato o conforme a la Ley contra el desalojo. La notificación tiene que definir específicamente el comportamiento ilícito. *Cite: Carteret Properties v. Variety Donuts*, 49 N.J. 116 (1967). El aviso también debe decirle que, si deja de hacer aquello que no está permitido, usted no será desalojado. Si usted cesa la conducta descrita en el aviso, el propietario no podrá desalojarle. *Cite: A.P. Development Corp. v. Band*, 113 N.J. 485 (1988) y *RWB Newton Assoc. v. Gunn*, 224 N.J. Super. 704 (Ap. Div. 1988). La notificación para el cese es necesaria sólo si usted es acusado de causar desorden, quebrantar reglas y normas del contrato, incumplimiento del contrato o pagar tarde el alquiler de forma habitual.

#### La notificación para que desocupe y la demanda para obtener la posesión

La notificación para que desocupe es un aviso o carta del propietario terminando su

alquiler y diciéndole que se mude en cierta fecha porque usted ha tenido un comportamiento que, conforme a su contrato o a la ley contra el desalojo, no está permitido. Para aquellas causas para el desalojo que requieren una notificación para el cese, la notificación para que desocupe también le dirá que, puesto que usted ignoró la notificación para el cese, debe mudarse antes de una fecha determinada. El aviso debe decirle expresamente qué es lo que usted ha hecho mal. Para las causas que no requieren que el propietario le dé una notificación para que cese, esta es la primera y única nota que usted recibirá antes de que el propietario pueda presentar una demanda para su desalojo.

### La presentación de la notificación para que desocupe

La notificación para que desocupe debe ser:

- Entregada a usted directamente;
- Dejada en su casa, apartamento o casa móvil con alguien que tenga por lo menos 14 años de edad; o
- Enviada por correo certificado.

La notificación se puede enviar por correo certificado y regular a la vez. Si usted no recoge el correo certificado y el correo regular no es devuelto al propietario, entonces el juez supondrá que usted la ha recibido. *Cite: N.J.S.A. 2A:18-61.2*

### La demanda jurídica

¿Cómo puede el propietario iniciar una demanda para el desalojo? El propietario tiene que preparar una demanda para su desalojo. La demanda expone las razones para el mismo.

### La orden de comparecencia

La orden de comparecencia es un documento del tribunal que le dice cuándo y dónde se verá su caso. Esta orden está adjunta a la demanda y el tribunal le dará ambos documentos. La demanda y la orden de comparecencia se pueden enviar por correo, entregar por un oficial del tribunal, dejar en su casa con alguna persona que tenga más de 14 años de edad o pegar a la puerta de su residencia.

### Información sobre los derechos del inquilino

El Tribunal Superior ha adoptado una serie de instrucciones que el juez leerá a los asistentes. Estas instrucciones explican los procedimientos del tribunal e informan al inquilino sobre algunos de sus derechos. Estas instrucciones deben ser entregadas por escrito junto con la demanda y la orden de comparecencia. *Cite: Community Realty Management v. Harris, 155 N.J. 212 (1998).*

### El tiempo que hay entre la fecha de la demanda y la audiencia

La demanda y la orden de comparecencia le dirán cuándo comparecer ante el tribunal. Las reglas del tribunal exigen que a usted se le entregue una copia de la demanda al menos con 10 días de antelación a la fecha de la audiencia. El tribunal le notifica a usted enviándole una copia de la demanda por correo postal, y haciendo que un funcionario

jurídico pegue la citación y la demanda en la puerta de su vivienda.

## Su derecho a un intérprete

La judicatura de Nueva Jersey proporciona servicios de interpretación en los juzgados. Durante el procedimiento jurídico, el intérprete le ayudará a comunicarse con otras personas en la sala de audiencias, incluyendo su abogado, el personal del tribunal y el juez. Si usted necesita un intérprete, dígaselo al tribunal tan pronto como le sea posible. Cuando el tribunal programa un asunto que necesita la presencia de un intérprete, las partes tienen la obligación de notificarle a dicho tribunal si el asunto se resuelve o si va a ser aplazado para evitarle al tribunal el gasto innecesario de los honorarios del intérprete. La parte que no notifique al tribunal puede que tenga que pagar el coste del intérprete. Para obtener más información sobre cómo solicitar un intérprete, incluyendo los números de contacto, visite el sitio web de la judicatura de Nueva Jersey [bit.ly/37Fk2af](https://bit.ly/37Fk2af).

## Posponer su audiencia ante el tribunal

Si por cualquier razón no puede ir al tribunal el día de su audiencia, deberá llamar al secretario del Tribunal Superior, en la Parte Civil Especial, o a la oficina del juez. Deberá explicar por qué necesita una nueva fecha y pedir un aplazamiento (también conocido como una prórroga). También debe llamar al propietario o al abogado del propietario y pedirle que acceda a posponer la audiencia. Si tiene que pedir un aplazamiento, hágalo por lo menos cinco días antes de la fecha en que tiene que ir al tribunal. Notifíquelo al propietario que ha pedido un aplazamiento. Si no hace la solicitud con cinco días de antelación, es posible que no se lo permitan, a no ser que pueda demostrar circunstancias excepcionales. Por lo general no se permiten los aplazamientos hechos a última hora.

Si una emergencia, como una enfermedad o la avería del coche, le impide presentarse, debe llamar al tribunal y pedir un aplazamiento, incluso si esto sucede la mañana de la audiencia.

*Nota importante:* en algunos condados, los aplazamientos raras veces son concedidos. En esos condados, el propietario tiene que estar de acuerdo y tiene que haber una buena razón para lograr que se posponga su audiencia.

## Acudir al tribunal

La fecha, la hora y la ubicación del tribunal que oírás su caso están escritas en la orden de comparecencia. Usted tiene que presentarse en el tribunal en la fecha y la hora correctas para ser escuchado con respecto a su caso. Es



Los casos entre inquilinos y propietarios son vistos en la Parte Civil Especial del Tribunal Superior.

## Capítulo 9: El proceso jurídico para el desalojo

mejor estar en el tribunal de 15 a 30 minutos antes de la audiencia. Si usted va manejando, puede ser difícil encontrar estacionamiento. Usted tendrá que pasar por el control de seguridad al entrar al edificio, y podría haber cola. Es muy importante que esté dentro de la sala de audiencias cuando el juez diga los nombres del propietario y del inquilino involucrado de cada caso.

Si el día del juicio usted no comparece ante el tribunal, el secretario del tribunal dictará un fallo de posesión en su contra por no comparecer. Esto quiere decir que el propietario, una vez tome ciertas medidas, podrá desalojarle. El propietario tiene que presentar una declaración jurada que reúna las siguientes condiciones:

- La declaración debe explicar por qué quiere desalojarle y exponer, la “causa justa” que exige el estatuto.
- La declaración debe explicar que, según el contrato y la ley federal, estatal, y local, se permite cobrar como alquiler todos los honorarios adicionales incluidos en la demanda por falta de pago del alquiler (tales como los pagos tardíos y los honorarios del abogado). *Aviso:* Si el propietario es representado por un abogado, este debe firmar la declaración.
- Si el desalojo requiere una notificación judicial como la notificación para que desocupe o para que cese, la declaración del propietario debe adjuntar todas estas notificaciones. También debe declarar que el propietario le entregó al inquilino estos avisos y que los hechos que describen son verídicos.

El proceso para la obtención de la orden de desalojo se examina más ampliamente en el [Capítulo 11](#), “¿Qué sucede después de la audiencia para el desalojo?”

El secretario del tribunal no puede dictar un fallo por falta de comparecencia contra un inquilino que sea menor de edad o mentalmente incapacitado. Un tribunal puede dictar un fallo por incomparecencia contra una persona mentalmente incapacitada, pero sólo después de entregarle al tutor del inquilino un aviso por escrito con 5 días de antelación.

Si el propietario no responde, el caso debe ser desestimado. Sin embargo, usted debe quedarse en el tribunal hasta que el juez u otro funcionario del tribunal le dé permiso para marcharse.

### La lista de causas y las instrucciones

La Corte Suprema ha adoptado una serie de instrucciones que deben ser leídas al principio de cada sesión del tribunal para los inquilinos y propietarios. Estas son sumamente importantes porque le ayudarán a entender los procedimientos jurídicos y algunos de los derechos que tiene como inquilino.

Temas importantes contenidos en las instrucciones incluyen:

- La lista de causas.
- Los acuerdos.
- La espera del juicio—qué pasa si su caso tiene que ser aplazado para otro día.

- Los casos por falta de pago (cómo hacer que su proceso sea desestimado si paga el alquiler en un momento determinado). Los procedimientos del desalojo (la orden de desalojo).
- La suspensión del desalojo después de un fallo de posesión.

El juez, en persona, tiene que leer las instrucciones. Estas instrucciones también deben darse en español, aunque esto puede hacerse por vídeo.

Una copia de las instrucciones se debe entregar con la notificación de la demanda.

Una copia de las instrucciones escritas debe estar disponible en el tribunal. Igualmente estarán disponibles en español. Si no las puede encontrar, pregúntele al secretario del tribunal.

Para las personas que lleguen tarde, tiene que haber una segunda lectura. Esta puede ser por medio de un vídeo.

### Llegar a un acuerdo con el propietario

Usted siempre puede resolver el caso con el propietario, incluso después de recibir una notificación de demanda y la orden de comparecencia, hasta el momento en que el juez comienza una audiencia para su caso. Si usted llega a un acuerdo para resolver el caso, obténgalo por escrito y esté seguro de que usted y el propietario entienden completamente los términos del acuerdo. Debe llegar a un acuerdo con el propietario sólo si dicho acuerdo es justo y realista. Un acuerdo que usted no pueda cumplir sólo conducirá a que en el futuro usted sea desalojado.

**Si llega a un acuerdo antes de la fecha en la que tiene que ir al tribunal, asegúrese de que el propietario esté de acuerdo en desestimar la demanda y/o terminar oficialmente el caso en su contra.**

Si soluciona el caso antes de la audiencia ante el tribunal, tenga cuidado. Si llega a un acuerdo antes de la fecha en que tenga que ir al tribunal, asegúrese de que el propietario esté de acuerdo en desestimar la demanda y/o terminar oficialmente el caso en su contra. Esto requiere que el propietario informe al secretario del tribunal. Usted también debería verificar con el secretario del tribunal para asegurarse de que la demanda ha sido desestimada.

Al resolver el caso, intente hacer que el propietario acepte condiciones que le beneficien a usted. Por ejemplo, intente que esté de acuerdo en hacer las reparaciones necesarias en el apartamento y que las ponga por escrito en el acuerdo de resolución.

¿Qué debe hacer si usted llega a un acuerdo con el propietario el día en que tiene que acudir al tribunal? Para desestimar la demanda el mismo día de la audiencia, el propietario tiene que decírselo directamente al juez. Esto significa que usted debe esperar hasta que el

propietario le diga al juez que el caso se ha resuelto—sin importar cuando se solucione. Es importante que sea el propietario quien se lo notifique al tribunal.

Hay situaciones en las que el propietario le dice al inquilino que el caso está resuelto y que será anulado. El inquilino entonces no se presenta ante el tribunal. El propietario va ante el juez y obtiene una orden para el desalojo del inquilino ausente. Recuerde: comparezca siempre ante el tribunal en la fecha que consta en la notificación de la demanda.

Algunos acuerdos son “fallos por consentimiento” en los que el inquilino permanece en la vivienda siempre y cuando respete el acuerdo. El formulario que se utiliza es APPENDIX XI-V C CONSENT TO ENTER JUDGMENT (TENANT REMAINS) ([njcourts.gov/forms/10514\\_appndx\\_xi\\_v.pdf](https://www.njcourts.gov/forms/10514_appndx_xi_v.pdf)). Un “fallo por consentimiento” significa que las partes están de acuerdo en que se inscriba el fallo. Si usted no respeta el acuerdo, el propietario tiene que presentar una certificación con el fin de proceder con una orden de desalojo. Esta certificación tiene que indicar exactamente por qué alega que usted violó el acuerdo y enumerar los hechos que apoyan dicha declaración. Usted debe recibir dicha certificación por correo o debe ser pegada en la puerta de su vivienda.

Algunos acuerdos son fallos por consentimiento en los que el inquilino se compromete a mudarse. El formulario que se utiliza es CONSENT TO ENTER JUDGMENT FOR POSSESSION (TENANT VACATES) ([njcourts.gov/forms/10515\\_appndx\\_xi\\_w.pdf](https://www.njcourts.gov/forms/10515_appndx_xi_w.pdf)). Incluso si usted accede a mudarse en una fecha determinada, el propietario todavía tiene que seguir el proceso de la orden judicial para poderlo desalojar. Si acepta pagar dinero y también mudarse y no está representado por un abogado, tendrá que comparecer ante el juez, y el juez tendría que aprobar el acuerdo. Para obtener más información acerca de los acuerdos, vea la información anterior.

### La mediación

En la mayoría de los tribunales, se ofrece la mediación para resolver los casos de desalojo. Esto quiere decir que, antes de que un juez vea un caso de desalojo, usted y el propietario deben reunirse con un asistente jurídico, otros empleados del tribunal y hasta con otros abogados, para ver si el caso puede ser resuelto. A estas personas se les llama mediadores. Un mediador debe ser imparcial. El trabajo del mediador es ayudar a que usted y el propietario encuentren la manera de llegar a un acuerdo sin tener que ir a juicio.

Por ejemplo, en una mediación, si usted no tiene todo el dinero que debe de alquiler, puede ser que consiga que el propietario le permita pagar parte del alquiler atrasado cada mes hasta liquidar la cantidad completa. Si el propietario está de acuerdo, el mediador normalmente pondrá el acuerdo por escrito y le dará una copia a cada uno.

El mediador no debe ofrecerle ningún asesoramiento jurídico confuso, sobre todo si usted no tiene un abogado o no está seguro de sus derechos. Un mediador no es un juez. Si el mediador le coacciona, pida que la mediación se termine.

Durante la mediación, usted no está obligado a llegar a un acuerdo. No tiene que aceptar las recomendaciones del mediador. Usted siempre tiene el derecho de ir ante un juez para que este decida el caso.

## Prepárese para la defensa de su caso ante el tribunal

Las únicas cuestiones planteadas ante el juez son si el propietario tiene o no razones para pedir el desalojo, y si usted tiene cualquier defensa. Si el propietario gana, este tiene el derecho a sacarlo a usted del inmueble. Si usted se muda y el propietario alega que le debe dinero, este tendría que presentar un tipo diferente de demanda para tratar de cobrarle a usted dicha cantidad.

El juez, después de llamar la lista de todos los casos, celebrará audiencias para cada caso. Esto significa que cuando acuda al tribunal, usted deberá estar listo para demostrarle al juez por qué no debería ser desalojado. Usted tendrá que estar preparado para defenderse contra la causa o causas para el desalojo que el propietario ha enumerado en la demanda. Las defensas más comunes contra el desalojo se explican con más detalle en el [Capítulo 10](#).

Estas pueden incluir, por ejemplo, mostrar que el propietario no le ha enviado la notificación apropiada para que cese o para que desocupe o mostrar que el comportamiento del cual el propietario se queja no sucedió.

Sea cual sea la defensa que use, usted debe estar preparado para presentar pruebas que la respalden. Estas pruebas pueden incluir documentos escritos, fotografías, su testimonio y el de los testigos. Usted debe llevar al tribunal toda evidencia que crea necesitar para su defensa. Ejemplos de los tipos de prueba que puede usar incluyen lo siguiente:

**Sea cual sea la defensa que usted use, debe estar preparado para presentar pruebas que la respalden.**

- Fotos del apartamento;
- Recibos del alquiler o de gastos por reparación, cheques cobrados;
- Informes de la inspección (el tribunal puede hacer que el inspector comparezca y puede ser que no considere ningún informe si el inspector no está presente);
- Una copia de su contrato de alquiler y las cartas enviadas al propietario.

Esté preparado para explicarle al juez las defensas que tiene. Recuerde que el juez está allí para escuchar a ambas partes y tomar una decisión.

Cualquier testigo que lleve a declarar en su favor debe estar presente en el tribunal el día de la audiencia. El tribunal no aceptará una carta de su testigo. Usted también puede declarar en su propia defensa, por eso es importante que practique su testimonio—lo que le va a decir al juez—antes de acudir al tribunal.

## La audiencia

Una audiencia es el momento en que el juez escucha los testimonios y lee los documentos con respecto a su caso. El juez primero escucha al propietario y a los testigos del mismo. En este momento, el propietario puede presentarle o darle al juez cartas o

## Capítulo 9: El proceso jurídico para el desalojo

documentos para demostrar su caso. Usted tiene derecho a examinar estos documentos. Después de que el propietario y sus testigos han declarado ante el juez, usted puede hacerles preguntas sobre lo que dijeron. No debe tener miedo de hacer cualquier pregunta que tenga. En este momento, usted no cuenta su versión de los hechos; sólo hace preguntas. Puede ser que el propietario o sus testigos no puedan contestarle o puede que digan algo que le ayude en su caso.

Después, el juez lo escuchará a usted y a sus testigos. Aquí es dónde usted tiene la oportunidad de contarle al juez su versión y explicar por qué no se le debería permitir al propietario que lo desaloje. Es también su ocasión para darle al juez cualquier carta, informe, fotografía o recibo que apoye su testimonio. El propietario o su abogado pueden interrogarle a usted. Entonces usted puede presentar cualquier otro testigo o prueba adicional que considere importante para su defensa. Por ejemplo, si su defensa es que el apartamento es inhabitable debido a las condiciones en que se encuentra, usted debe solicitar que el inspector para la vivienda que inspeccionó su apartamento comparezca como testigo, y que traiga los resultados de la inspección. Aviso: si el inspector no comparece de forma voluntaria, usted tendrá que citar a declarar al jefe del departamento de inspección. Pregúntele al secretario del tribunal o pida en la oficina de los Servicios Legales un formulario para la citación e instrucciones de cómo presentarlo. Usted debe entregar personalmente (en mano) la citación a la parte que usted quiere que testifique en el tribunal, por lo menos cinco días antes del juicio/fecha de la audiencia.

### La decisión del juez

El juez después oír todas sus pruebas y las del propietario tomará una decisión. Por lo general, el juez anuncia su decisión inmediatamente después de oír las pruebas. Si usted gana, el juez desestimaré la demanda. Esto significa que usted no será desalojado y que puede permanecer en la vivienda alquilada.

Si usted pierde, el juez dictará “un fallo de posesión” a favor del propietario. Un fallo de posesión es una orden para su desalojo. Esta le da al propietario el derecho legal de expulsarlo del apartamento o casa.

El próximo paso en el proceso de desalojo es la acción para sacarlo de la vivienda. Esto no sucede inmediatamente y tarda algún tiempo en llevarse a cabo. Incluso después de que el juez dicte la orden de desalojo, usted todavía tiene algunos derechos.

Para obtener más información, consulte el [Capítulo 11](#), ¿Qué sucede después de la audiencia para el desalojo?



El juez después de oír todas sus pruebas y las del propietario, tomará una decisión.

# Capítulo 10

## Defensas contra el desalojo

La información en este capítulo estaba vigente en marzo de 2017, pero las leyes cambian a menudo. Por favor consulte nuestro sitio web, [www.lsnjlaw.org](http://www.lsnjlaw.org), para ver las actualizaciones hechas a este manual o consulte con un abogado para obtener asesoramiento legal actualizado.

**UN INQUILINO SÓLO PUEDE SER DESALOJADO** si el propietario sigue cada uno de los pasos del proceso para el desalojo y si un juez está convencido de que, conforme a la Ley contra el desalojo, hay causa para dicha acción. Un inquilino puede vencer ante una demanda para el desalojo si demuestra que el propietario no siguió correctamente los pasos del proceso, o que no existe una causa para el desalojo, o que, conforme a dicha ley, el propietario no ha cumplido otras obligaciones, en particular la de brindarle al inquilino una vivienda segura y digna. Esta sección le explicará las defensas más comúnmente usadas por los inquilinos para ganar un caso por desalojo ante un tribunal.

Cualquier inquilino que tenga que defenderse en un caso por desalojo sin la ayuda de un abogado debería leer atentamente esta sección. El actuar como su propio abogado se llama comparecer *pro se*. Las leyes para inquilinos y propietarios pueden ser muy complicadas, así que debería hacer todo lo posible para conseguir un abogado. Una ley aprobada en 2013 le podría facilitar hacer tal cosa. Antes de la existencia de esta ley, el tribunal sólo le podía ordenar al propietario pagar los honorarios del abogado del inquilino en un número muy reducido de casos, como en el caso en el que un inquilino demanda al propietario de la vivienda para que se le devuelva el depósito de garantía y gana el proceso. Esto le hacía difícil al inquilino encontrar un abogado particular dispuesto a representarle. Ahora, los inquilinos tienen derecho a pedirle al tribunal que ordene al propietario pagar los honorarios del abogado del inquilino también en otros tipos de casos, incluidos los desalojos. Como resultado, le puede ser más fácil encontrar un abogado que esté dispuesto a representarle, porque si usted tiene un buen caso y gana, el propietario tendrá que pagarle también a su abogado. La ley dice que los inquilinos tienen automáticamente este derecho si el contrato de arrendamiento:

- Empezó o fue renovado después del 1 de febrero de 2014, y
- Dice que el propietario tiene derecho a cobrar los honorarios de abogado si gana la demanda.

En otras palabras, le da al inquilino exactamente el mismo derecho a cobrar estos honorarios que el propietario se dio a sí mismo en el contrato de arrendamiento. *Cite:* N.J.S.A. 2A:18-61.66 et seq.

Si usted tiene que comparecer *pro se*, examine cada una de las defensas explicadas a continuación y use la que mejor encaje con los hechos de su caso.

## Práctica legal sin autorización

El juez no puede ver un caso de desalojo si el propietario de la vivienda es una corporación, a no ser que la corporación sea representada por un abogado. Las letras “Inc.” después del nombre del propietario indican que se trata de una corporación. El caso del propietario corporativo debe ser desestimado si la demanda y la citación las preparó alguien que no es un abogado. Lamentablemente, puede que algunos jueces manipulen las reglas del tribunal y permitan al administrador de la propiedad, accionistas y a otras personas que no son abogados actuar en representación del propietario corporativo. Esto no es correcto conforme a las leyes de Nueva Jersey (excepto que un socio de una sociedad general puede presentar documentos y comparecer *pro se*). *Cite:* Rule 6:10 y Rule 1:21-1(c).

**Si usted tiene que comparecer pro se, examine cada una de las defensas explicadas a continuación y use la que mejor encaje con los hechos de su caso.**

## La ley que obliga al propietario a inscribir el inmueble

La ley exige que cualquier propietario que alquile casas, apartamentos, o edificios registre cierta información ante el secretario de la ciudad o población donde el edificio está localizado. Si su edificio contiene tres apartamentos o más, el propietario también debe registrarlo ante el Departamento para Asuntos de la Comunidad de Nueva Jersey, en Trenton. La ley requiere que el propietario indique su nombre y dirección y el número telefónico de alguien (como por ejemplo el superintendente, el conserje u otra persona) que pueda ser localizado en todo momento y que sea el responsable de ordenar reparaciones de emergencia y de recibir las quejas de los inquilinos. La ley también obliga al propietario a proporcionar mucha información adicional. El propietario debe poner esta información en un lugar de la propiedad donde los inquilinos puedan verla y dársela por escrito a cada uno de ellos. *Cite:* N.J.S.A. 46:8-28 y 29.

## No inscribir el inmueble

La ley le impide al propietario desalojarle si el edificio no está debidamente registrado. Puede llamar a la secretaria del ayuntamiento del pueblo o ciudad para averiguar si la propiedad está registrada. Llame al ayuntamiento y pida hablar con el secretario. Pídale que verifique si el dueño de su vivienda está registrado en el archivo de propietarios. El tribunal no puede dictar un fallo de desalojo a favor del propietario si la propiedad no ha sido inscrita o si a usted no se le ha dado una copia de la inscripción. En la mayoría de los casos para el desalojo en los que el propietario no ha inscrito el inmueble, el juez pospondrá la audiencia para darle tiempo al propietario para que lo haga. Una vez esté inscrito, el tribunal puede oír el caso y dictar un fallo para el desalojo. El aplazamiento puede darle tiempo extra para mudarse u conseguir el alquiler que pueda deber. Algunos jueces no siguen este procedimiento y de todos modos dictan un fallo si el propietario acepta

inscribir la propiedad más tarde. Esta práctica es claramente incorrecta. *Cite:* N.J.S.A. 46:8-33 y *Iuso v. Capehart*, 140 N.J. Super. 209 (App. Div. 1976).

Si el propietario no ha inscrito el inmueble, usted puede presentar una demanda ante el Tribunal Superior o el tribunal municipal. El propietario puede ser multado hasta 500 dólares por la omisión del deber de registro. *Cite:* N.J.S.A. 46:8-35.

### **No presentar una notificación o dar una notificación incorrecta**

Usted puede hacer que se desestime una demanda para el desalojo si el propietario no le entregó la debida notificación pidiéndole el cese y/o no le dio un aviso apropiado para que desocupara la vivienda antes de presentar una demanda ante el tribunal. Esta es una defensa muy importante y común. Como explicamos en el [Capítulo 8](#), estas notificaciones deben describir expresa y detalladamente la conducta que origina el desalojo y darle la cantidad correcta de tiempo antes de acudir al tribunal. Las notificaciones deben ser muy específicas para que los inquilinos sepan exactamente qué se espera de ellos y cómo prepararse para el juicio. Los propietarios deben “cumplir estrictamente” con los requisitos de las notificaciones y, si no lo hacen, usted debe argumentar que la acción para el desalojo debe ser desestimada. Vea el [Capítulo 9](#), “Notificaciones requeridas antes de presentar una demanda para el desalojo”. Recuerde que el propietario no tiene que darle ningún aviso para desalojarle por no pagar el alquiler. *Cite:* N.J.S.A. 2A:18-61,2. Si usted reside en una vivienda pública o cualquier otro tipo de vivienda subvencionada, podría tener derecho a que le den otras notificaciones adicionales. Para obtener más información sobre este tema, vea la sección siguiente.

Lea detalladamente la notificación de cese y la notificación para que desocupe la vivienda antes de acudir al tribunal. Si sólo recibió un aviso para desocupar, averigüe si la Ley contra el desalojo requiere que el propietario le entregue primero un aviso para que cese.

Aquí hay algunos ejemplos de notificaciones que no son apropiadas. Si usted cree que el aviso que recibió es inadecuado de alguna de las formas siguientes, o incluso si no está seguro, dígaselo al juez, preséntele la notificación para que la revise, y pídale que la demanda sea desestimada porque le han dado una notificación incorrecta.

- Recibe una notificación donde se le dice que debe desalojar la vivienda porque durante la noche usted escucha música con el volumen muy alto. Usted no recibió primero una advertencia para que cesara. La notificación no es apropiada porque usted debe recibir ambos avisos en el orden debido. Algunos propietarios intentarán enviar la notificación para el cese al mismo tiempo que la notificación para desocupar el inmueble. Esto es incorrecto. Primero tiene que recibir la notificación para el cese y después, darle tiempo para dejar de hacer lo que el dueño dice que usted está haciendo y que vulnera el contrato de arrendamiento o las reglas. Si cesa, no se le puede dar una notificación para desocupar el inmueble, y no puede ser desalojado.

## Capítulo 10: Defensas contra el desalojo

- Recibe una notificación donde se le dice que deje de poner la música a todo volumen durante la noche. El propietario le envía después un aviso para que se marche porque usted tiene demasiados visitantes. Este aviso es incorrecto porque la notificación para que se marche debe referirse al mismo tipo de conducta objeto de la notificación de cese.
- El 31 de marzo, el propietario de su vivienda le envía un aviso para que desaloje diciéndole que debe salir del apartamento en un mes, o antes del 30 de abril, porque alega que usted no ha obedecido la advertencia de cese, en la que se le dijo que dejara de infringir los términos de su contrato. El propietario no espera hasta el 30 de abril para comenzar el caso para el desalojo. En cambio, el 20 de abril presenta una demanda, y a usted le entregan la demanda y citación donde se le dice que comparezca ante el tribunal el 3 de mayo. Este aviso es incorrecto porque usted no recibió la notificación de desalojo con un mes completo de anticipación. El propietario no puede comenzar un caso para el desalojo hasta que el tiempo indicado en dicha notificación haya vencido.
- Usted recibe una notificación para que desaloje porque rompió una de las reglas del contrato. Esa notificación no describe la regla específica que infringió, ni qué fue lo que hizo para quebrantarla. Este aviso no es apropiado porque debe decirle exactamente las reglas que usted violó y cómo lo hizo (fecha, descripción y cuántas veces). *Cite: A.P. Development Corp. v. Band*, 113 N.J. 485 (1988).

### No seguir los procedimientos y requisitos federales para las notificaciones

Los inquilinos que residen en viviendas públicas o subvencionadas pueden tener acceso a ciertos derechos procesales además de los ordenados por la ley estatal. Por ejemplo, según las leyes federales, usted podría tener derecho a ser notificado por el propietario si usted está siendo desalojado por falta de pago del alquiler, aunque las leyes estatales no exigen que el propietario le dé dicho aviso. Para obtener más información sobre este tema, lea las dos secciones a continuación. Para saber más sobre las notificaciones según las leyes estatales, lea “Los únicos motivos legales para el desalojo”, (N.J.S.A. 2A:18-61,1).

*Si usted está siendo desalojado de una vivienda pública o subvencionada, o le niegan o le cancelan la ayuda de la Sección 8, debería consultar con un abogado de los Servicios Legales para estar seguro que ha recibido la notificación apropiada.*

### Las notificaciones para los residentes de viviendas públicas

Si vive en una vivienda pública, usted tiene derecho a que la autoridad para la vivienda le entregue las siguientes notificaciones antes de cancelar su contrato.

- La autoridad para la vivienda tiene que darle un aviso 14 días antes de cancelar un

contrato por falta de pago del alquiler. *Cite:* 24 C.F.R. § 966,4(1)(3)(i)(A).

- En otros tres tipos de casos, la autoridad para la vivienda tiene que darle un aviso razonable de hasta 30 días, según sea la gravedad de la situación. Estos son casos donde la autoridad para la vivienda busca terminar un contrato debido a una actividad ilícita, amenazas o la existencia de una condena por un delito. En cualquier otro caso, la autoridad para la vivienda debe darle una notificación 30 días antes de que pueda tratar de desalojarle ante un tribunal, a no ser que la ley estatal permita que se dé una notificación con un preaviso más corto. *Cite:* 24 C.F.R. § 966,4(1)(3)(i)(B)(C).
- La notificación de terminación de un contrato debe:
  - o Explicar en detalle las razones para el desalojo,
  - o Informarle de su derecho a contestar,
  - o Informarle de su derecho a examinar, antes del juicio, los documentos que la autoridad para la vivienda tenga relacionados con la terminación o el desalojo.

En casos donde la autoridad para la vivienda está obligada a darle la oportunidad de tener una audiencia para la presentación de quejas, la notificación también debe informarle de su derecho a solicitar una audiencia formal o informal con la autoridad para la vivienda. *Cite:* 24 C.F.R. § 966,4 (1)(3)(ii).

- Puede que no siempre tenga derecho a una audiencia con la autoridad para la vivienda para presentar quejas, como sucede en los casos que implican una actividad ilícita. En aquellos casos, la notificación de la cancelación del contrato también tendrá que declarar:
  - o Que usted no tiene derecho a una audiencia para presentar quejas,
  - o Que la autoridad para la vivienda tiene que acudir al tribunal para tratar de desalojarle,
  - o Que el gobierno (HUD) ha aprobado este procedimiento jurídico,
  - o Las razones por las que se hace el desalojo, y
  - o Que usted tiene derecho a examinar, antes del juicio, los documentos relacionados con la cancelación o el desalojo. *Cite:* 24 C.F.R. § 966,4(1)(3)(v); 24 C.F.R. § 966,4(m).

Es importante que se ponga en contacto con un abogado de los Servicios Legales para asegurarse de que sus derechos están protegidos y que usted ha recibido la notificación apropiada.

## Las notificaciones para los residentes en viviendas subvencionadas

Si el edificio donde reside recibe un subsidio, pero usted tiene un propietario particular (no es una autoridad para la vivienda, ni un vale de la Sección 8), usted puede tener los

siguientes derechos.

- Los inquilinos que viven en la mayoría de edificios subvencionados tienen derecho a recibir una notificación que:
  - o Diga la fecha en la que el inquilinato será cancelado;
  - o Explique en detalle las razones para la terminación;
  - o Le indica al inquilino que tiene 10 días para hablar con el propietario sobre la propuesta cancelación; y
  - o Le advierte que, si no se marcha, el propietario puede presentar una demanda para desalojarle, y que en ese momento el inquilino puede presentar una defensa. *Cite:* HUD Handbook 4350.3 REV-1, Section 8-13, B2, p. 8-14; Family Model Lease, Section 23e, Appendix 4-A, p. 12.
- En ciertos casos, los inquilinos pueden tener derecho a recibir un aviso 30 días antes de la cancelación del inquilinato. *Cite:* HUD Handbook 4350.3 REV-1, Section 8-16, B2, 3, p. 8-20; Family Model Lease, Section 23e, Appendix 4-A, p. 12. En otros casos, el período de tiempo será el requerido por ley.

Los derechos a recibir una notificación mencionados más arriba deben constar por escrito en su contrato. A no ser que la autoridad para la vivienda o algún otro propietario subvencionado le dé la notificación apropiada, usted no puede ser desalojado y el caso debe ser desestimado. *Cite:* *Housing Authority of Newark v. Raindrop*, 287 N.J. Super. 222 (App. Div. 1996); *Riverview Towers Associates v. Jones*, 358 N.J. Super. 85 (App. Div. 2003).

Si usted no está seguro de en qué tipo de vivienda reside, puede buscar en la guía para obtener una vivienda asequible en Nueva Jersey, *Guide to Affordable Housing in New Jersey*, ([www.state.nj.us/dca/divisions/codes/publications/guide.html](http://www.state.nj.us/dca/divisions/codes/publications/guide.html)).

### Las notificaciones para las personas con vales de la Sección 8

Si usted tiene un vale de la Sección 8, tiene derecho a las notificaciones que recibiría bajo la ley estatal. Para enterarse de las notificaciones según las leyes estatales, lea “Los únicos motivos legales para el desalojo”, en el [Capítulo 8](#). Usted no tiene derecho a recibir ningún aviso aparte de los que recibiría bajo la ley estatal.

Si tiene un vale de la Sección 8, y usted recibe una notificación de desalojo de parte del propietario de su vivienda, inmediatamente debe entregarle a la autoridad para la vivienda pública una copia de dicha notificación. *Cite:* 24 C.F.R. § 982,551(g). El propietario debe darle a dicha autoridad una copia de cualquier notificación que le dé a usted. *Cite:* 24 C.F.R. § 982,310(e)(2)(ii).

## Qué sucede cuando se presenta una demanda para el desalojo inapropiada

Un juez puede desestimar una demanda para el desalojo si no ha sido procesada de la manera correcta. Esto sucede a menudo, por eso usted debe leer la demanda que reciba para asegurarse que es correcta. Aquí hay algunos ejemplos de lo que es una demanda inadecuada.

- La demanda no dice por qué el propietario quiere que se vaya o no describe la causa para el desalojo, conforme a la Ley contra el desalojo.
- En un desalojo por falta de pago del alquiler, la demanda debe incluir sólo la cantidad del alquiler legalmente adeudada. El propietario no puede añadir cargos que no forman parte legalmente del “alquiler”. Vea “Recargos por pagos tardíos” y los “Honorarios de abogado” en el [Capítulo 4](#), y “Los únicos motivos legales para el desalojo” (parte a), en el [Capítulo 8](#), para obtener más información sobre cargos que no se pueden incluir en el alquiler.
- La razón que figura en la demanda no es una de las causas citadas en la Ley contra el desalojo. (Vea “Las causas para el desalojo”, en el [Capítulo 8](#)).
  - La razón indicada en la demanda por la que el propietario quiere que se vaya no es la misma citada en la notificación de cese y/o la notificación para desocupar que recibió. La causa para el desalojo establecida en la demanda debe ser la misma que la que aparece en la notificación de cese y/o la notificación para desocupar.

El juez debería desestimar una demanda incorrecta porque los casos de desalojo se crearon para ser rápidos, y el propietario siempre puede comenzar un nuevo proceso. Algunos jueces le permiten incorrectamente al propietario enmendar o cambiar la demanda ante el tribunal, para que sea correcta y el caso pueda proceder a una audiencia. Si el juez permite que se haga algún cambio inmediato a la demanda, usted debe oponerse. Si, de todas formas, el juez permite que se haga dicha enmienda, solicite que la audiencia sea aplazada para que usted tenga tiempo de preparar una defensa contra la demanda enmendada o cambiada.

## Si usted ya pagó el alquiler o lo puede pagar el día de la audiencia

Una defensa común contra el desalojo por falta de pago es la de mostrar que el alquiler ya ha sido pagado. Este es el motivo por el cual es tan importante pedir un recibo firmado por el propietario cada vez que usted haga el pago del alquiler, incluso si paga con un cheque o giro postal. Usted puede demostrar que el alquiler ha sido pagado al presentarle al juez los recibos de pago. ¿Qué sucede si usted admite que debe el alquiler o durante una audiencia el juez determina que debe el alquiler? Usted todavía puede hacer que la demanda sea desestimada el mismo día de la audiencia si paga el alquiler y los costos jurídicos al tribunal antes de que cierre ese día. *Cite: N.J.S.A. 2A:18-55*

## Capítulo 10: Defensas contra el desalojo

Por ejemplo, al final de la audiencia, el juez determina que usted debe 500 dólares y el juez presenta un juicio por posesión por impago de la renta. Inmediatamente, usted abandona el tribunal y llama a un pariente o amigo que acepta prestarle el dinero que debe. El caso en su contra aún puede ser desestimado, y si puede reunir el dinero (incluyendo los costos administrativos) y entregárselo al secretario del juez antes de que el tribunal cierre, por lo general a las 3:30 o 4:00 de la tarde, no será desalojado.

El dinero del alquiler y las costas judiciales se le entregan al secretario de la Parte Civil Especial del Tribunal Superior. El secretario no le aceptará un cheque personal. Lo mejor para hacer el pago es un cheque de ventanilla o un giro postal y se deben hacer a nombre de *Treasurer, State of New Jersey*. El secretario del tribunal le entregará un recibo y le enviará el dinero al propietario. El secretario también anulará la demanda presentada en su contra. Si usted le paga la suma completa al secretario antes de la audiencia, debe presentarse de todas formas a la misma para asegurarse de que el juez sabe que el alquiler ha sido pagado y por consiguiente desestime la demanda.

*Nota:* Si usted no tiene el dinero para pagar el alquiler, podría obtener ayuda de una agencia estatal o de una organización benéfica local. Vea “Programas para evitar el desalojo” en el [Capítulo 13](#) para obtener más información sobre los programas para la prevención de la falta de vivienda.

### Si usted está pagando cuentas de los servicios públicos que le corresponden al propietario

Si el propietario de la vivienda donde usted reside debe pagar los servicios públicos y no lo hace, usted puede correr el riesgo de que le corten dichos servicios. Si usted recibe un aviso de la compañía de la electricidad, el gas, el agua, o el servicio del alcantarillado diciéndole que le van a cortar los servicios por falta de pago, usted puede pagar la cuenta para continuar recibiendo el servicio. Después, puede restar lo que haya pagado del total del alquiler que va a pagar, y el propietario no puede desalojarlo porque usted no haya pagado el alquiler completo. *Cite:* N.J.S.A. 2A:18-61.1(a).



Si el propietario debe pagar los servicios públicos de la vivienda donde usted reside y no lo hace, usted puede correr el riesgo de que le corten dichos servicios.

Si usted paga la cuenta de los servicios públicos, guarde los avisos del corte de servicios y el recibo de pago porque el propietario todavía puede intentar desalojarlo por falta de pago del alquiler.

### No haber obtenido un certificado de ocupación

El municipio puede que tenga una ordenanza que obligue al propietario a obtener un certificado de habitabilidad (conocido como un C.O.) antes de poder alquilar

el lugar. El certificado, expedido por la municipalidad, asegura que los apartamentos cumplen con las normas del código antes de que se alquilen. Que el propietario no obtenga dicho certificado se puede usar para demostrar que las condiciones en el apartamento son precarias y que esto es un incumplimiento del deber del propietario de proveer una vivienda habitable. Las condiciones del apartamento determinan cuánto alquiler se debe. *Cite: McQueen v. Brown and Cook*, 342 N.J. Super. 120, aff'd 175 N.J. 2000 (2002). Con respecto a este caso, el tribunal estipuló que, si el propietario no posee un certificado de habitabilidad, tiene que solicitar uno antes de intentar desalojar a algún inquilino.

## No proporcionar un alojamiento seguro y digno

El [Capítulo 6](#) explica el deber del propietario de proporcionar un alojamiento seguro y digno. También le indica varias formas de utilizar el alquiler para obligar al propietario a que haga reparaciones en el apartamento o casa. Entre estas formas se incluye la reparación y deducción—utilizar el dinero del alquiler para hacer la reparación y luego restar el costo de la reparación de la suma del alquiler. Otra forma es la retención del alquiler en la que no se paga el alquiler hasta que el dueño haga las reparaciones necesarias.

Tanto la reparación y deducción como la retención del alquiler implican que usted no le pague al propietario cuando está previsto. Esto quiere decir que, si usted toma estas medidas, el propietario podría demandarle por no haberle pagado el alquiler. En el tribunal, su defensa consistirá en decir que el propietario no le ha proporcionado un alojamiento digno y seguro. Usted debería revisar las secciones del [Capítulo 6](#) que explican la reparación y la deducción, la retención del alquiler, la reducción del alquiler, y recuerde que, si usted utiliza el método de reparación y deducción y la retención de la renta como defensa, usted tendrá que demostrarle al juez qué tan graves son los problemas en su vivienda. En caso de que retenga el alquiler como defensa porque su vivienda no es segura y necesita una reparación, es posible que le pidan que le entregue al tribunal todo el alquiler que ha retenido antes de que pueda obtener una audiencia. Sin embargo, el juez no tiene que hacer tal cosa y puede simplemente aplazar el caso sin pedir que deposite el dinero del alquiler. Para estar seguro, cuando acuda al tribunal por no haber pagado el alquiler debe llevar el total de la cantidad retenida, en efectivo, un cheque certificado o un giro postal. El tribunal no le aceptará un cheque personal.

## El propietario está equivocado, no demostró una de las causas para el desalojo o está mintiendo

Si lo que el propietario dice en la demanda no es cierto, usted tiene el derecho de negarlo. El propietario entonces tiene que demostrar que lo que dice es verdad. La ley requiere que el dueño del inmueble demuestre que la demanda esté basada en hechos. Los hechos que el propietario presente también tienen que demostrar alguno de los motivos legales para el desalojo descritos en “El derecho del inquilino a un proceso jurídico”. Si los hechos demostrados por el propietario no prueban uno de estos escasos motivos, el

caso debe ser desestimado, incluso si demuestran algo que el dueño cree que debería ser suficiente para desalojarlo. Tenga cuidado: a veces el juez le creará más al propietario que al inquilino, de ser así, debe estar preparado para demostrar que usted tiene la razón y que el propietario está equivocado. Para lograrlo, puede presentar testigos, fotos, cartas que le envió o recibió del propietario, recibos y cualquier otra cosa que pueda ayudarle a probar su caso.

### Exoneración—El propietario lo sabía, pero continuó con el alquiler

El propietario renuncia o cede su derecho a desalojarlo si sabiendo que usted ha quebrantado el contrato o cualquiera de sus reglas continúa aceptando el pago del alquiler. *Cite:* N.J.S.A. 46:8-10. A continuación encontrará algunos ejemplos de lo que se considera como renuncia:

- El propietario le envía un aviso pidiéndole que deje de poner la música a alto volumen y luego le envía una notificación diciéndole que desaloje antes del 31 de marzo. Si el dueño le acepta el pago por el alquiler de abril, el juez puede determinar que el propietario revocó la notificación para desocupar el inmueble. *Cite:* *Carteret Properties v. Variety Donuts*, 49 N.J. 116 (1967). Sin embargo, si bien el hecho de aceptar el pago del alquiler es un factor muy importante para determinar si el propietario ha revocado la notificación, dependiendo del caso, dicha acción tal vez no sea suficiente. *Cite:* *Jasontown Apts. v. Lynch*, 155 N.J. Super 254 (App. Div. 1978).
- El contrato dice que no se permite tener ningún animal doméstico, pero desde que se mudó, el propietario le ha permitido a usted y a otros inquilinos tener animales en la vivienda. *Cite:* *Royal Associates v. Concannon*, 200 N.J. Super. 84 (App. Div. 1985).
- El propietario le envía una notificación para que cese de hacer algo, pero más tarde le envía otro aviso que contradice la notificación de cese original o que no amenaza al inquilino con ser desalojado. *Cite:* *A.P. Development Corp. v. Band*, 113 N.J. 485 (1988).

### Represalias—el propietario se quiere vengar

La ley no permite que ningún propietario le desaloje como represalia por hacer valer sus derechos o hacer cumplir lo establecido en el contrato. Tampoco puede desalojarlo como venganza porque usted se queja de las condiciones de la vivienda ante la oficina de salud pública, el inspector, la autoridad para la vivienda o cualquier otra agencia gubernamental. Finalmente, el propietario no le puede desalojar para castigarle por su participación en una asociación de inquilinos o cualquier organización legal. Cada una de estas formas de venganza es una defensa contra una acción para el desalojo. Si usted puede demostrar que el dueño intenta echarlo por venganza, el caso será desestimado. *Cite:* N.J.S.A. 2A:42-10.10 y 10.11. Antes de que acuda al tribunal, esté preparado para

demostrar que se trata de una venganza.

Incluso si sólo una de las razones por las que el propietario quiere desalojarlo es represalia, usted está protegido por la ley y el juez debe desestimar la demanda presentada por el dueño. *Cite: Les Gertrude Associates v. Walko*, 262 N.J. Super. 544 (Ap. Div. 1993); *Housing Authority of Bayonne v. Mims*, 396 N.J. Super 195 (App. Div. 2007); *Silberg v. Lipscomb*, 117 N.J. Super 491 (Dist. Ct. 1971).

# Capítulo 11

## ¿Qué sucede después de la audiencia para el desalojo?

La información en este capítulo estaba vigente en julio de 2020, pero las leyes cambian a menudo. Por favor consulte nuestro sitio web, [www.lsnjlaw.org](http://www.lsnjlaw.org), para ver las actualizaciones hechas a este manual o consulte con un abogado para obtener asesoramiento legal actualizado.

**EL PROCEDIMIENTO PARA EL DESALOJO** no termina al concluir el juicio. Si pierde el caso, el juez dictará un fallo de posesión (orden de desalojo). El fallo de posesión no le da al propietario el derecho a embargarle el sueldo ni ninguna cuenta bancaria que usted pueda tener. Este fallo le permite al propietario solicitar al tribunal una orden de desalojo para expulsarle a usted o, en otras palabras, sacarlo de su hogar. El propietario debe seguir ciertos pasos para hacer que le saquen de su apartamento o casa. Durante este tiempo, hay cosas que usted puede hacer para que el caso sea desestimado o para conseguir más tiempo para mudarse.

### El proceso de la orden de desalojo

**El día de la audiencia no le bloquearán la entrada a su vivienda.** La orden de desalojo instruye al funcionario en la parte civil especial del tribunal para que le desaloje. El propietario tiene que enviarle un comprobante del fallo al secretario del tribunal. Este emitirá una orden de desalojo al funcionario judicial. La ley no permite que el secretario del tribunal emita dicha orden hasta que no hayan pasado por lo menos tres días laborables desde que el juez dictó el fallo de posesión.

Si usted firmó un *fallo por consentimiento* y ha incumplido los términos de dicho acuerdo, el propietario puede presentar ante el tribunal una certificación de incumplimiento y la orden se puede emitir tres días hábiles después.

Cuando el funcionario recibe la orden de desalojo del secretario del tribunal, le entregará una copia de la orden al inquilino pegándosela en la puerta de la vivienda. La orden puede parecerse a los [documentos que se encuentran al final de este capítulo](#).

Si no abandona la vivienda voluntariamente o no refuta la orden de desalojo, el propietario puede programar un bloqueo con un funcionario judicial, después de tres días laborables. El funcionario jurídico:

- 1) Vendrá a su apartamento o casa;
- 2) Le dará unos minutos para recoger algunas de sus pertenencias;
- 3) Le exigirá que desocupe;

- 4) Llamará a un agente de policía si es necesario; y
- 5) Le permitirá al propietario cambiar las cerraduras.

*Aviso:* a menos que el propietario y el inquilino pacten por escrito un plazo más largo, el propietario tiene que pedir al secretario del tribunal que dicte una orden de desalojo dentro de los 30 días de haber recibido el fallo. Si espera más de 30 días, el propietario deberá notificar al inquilino y regresar al tribunal para obtener el permiso para pedir la emisión de la orden. Vea *NJ Court Rule 6:7-1(d)*.

Lo mismo sucede si el propietario no le pide al funcionario que le bloquee la entrada al inquilino dentro de los 30 días después de que dicho funcionario le haya entregado la orden al inquilino. El propietario deberá notificarle al arrendatario y regresar al tribunal a obtener el permiso para que el funcionario complete el desalojo. Vea *NJ Court Rule 6:7-1(d)*.

### **Inquilinos desalojados por falta de pago del alquiler que ahora tienen el dinero**

Si la demanda para el desalojo fue por la falta de pago del alquiler, el inquilino puede pagar el importe total adeudado:

- Dentro de los tres días hábiles posteriores a la colocación de una orden de desalojo en la puerta; o
- Dentro de los tres días hábiles posteriores al bloqueo [de la vivienda].

El propietario no puede agregar un recargo por pago tardío al monto adeudado que figura en la solicitud de la orden de desalojo. Después de que el inquilino pague el total que debe, el propietario debe proporcionarle recibos y notificar al tribunal dentro de los dos días hábiles posteriores para que el caso sea desestimado. Si eso no sucede, el inquilino puede presentar un pedimento para desestimar el caso.

Algunas disposiciones de la Ley sobre la veracidad en los alquileres también ayudarán a los inquilinos que se enfrenten a órdenes de desalojo. La Ley se aplica a los propietarios que ofrecen contratos de arrendamiento por al menos un mes o más. No se aplica a:

- Unidades residenciales en edificios que contengan no más de dos unidades;
- Inmuebles ocupados por el dueño con un máximo de tres unidades residenciales; u
- Hoteles, moteles u otras casas de huéspedes que sirvan para visitantes de paso o de temporada.

De acuerdo a la ley, el propietario debe aceptar el monto del alquiler en “dinero en efectivo, un cheque certificado o giro postal, o mediante cualquier programa de asistencia de rentas federal, estatal o local u organización benéfica de buena fe en nombre del inquilino” dentro de tres días hábiles después de la fecha del desalojo. El propietario tiene que cooperar con cualquier agencia de este tipo que haya prometido pagar el alquiler. Si no coopera, y el inquilino tiene una orden de expulsión, o está dentro de los tres días hábiles posteriores al cierre [de la vivienda], este puede presentar una *orden para demostrar*

*causa* ante el tribunal. La orden para demostrar *causa* forzará a que el caso sea resuelto en los tribunales.

Incluso si la Ley sobre la veracidad en los alquileres no es aplicable, el propietario puede que tenga que aceptar el pago de una agencia según lo establecido por la Ley contra la discriminación en Nueva Jersey (LAD, por sus siglas en inglés). Esta ley se aplica a todas las propiedades en alquiler, excepto las viviendas de dos familias donde el propietario reside en una unidad y las propiedades unifamiliares ocupadas por el propietario que, a su vez, alquila habitaciones. Según la Ley contra la discriminación, un propietario no puede discriminar dinero proveniente de una fuente legal para el pago de la renta, como fondos de una agencia. Por lo tanto, el inquilino podría argumentar que el propietario tiene que cooperar con cualquier agencia que prometa pagar el alquiler.

**EJEMPLO 1** – El 10 de junio, el inquilino recibe una orden de desalojo y adeuda 2.000 dólares. El 11 de junio, el inquilino intenta pagar al propietario los 2.000 dólares. Este se niega a aceptar el pago del alquiler. El inquilino puede acudir al tribunal a solicitar una orden para mostrar *causa*.

**EJEMPLO 2** – El inquilino recibe una orden de desalojo. La fecha del bloqueo era el 10 de junio. El 11 de junio, el inquilino intentó dar al propietario el dinero del alquiler por la totalidad del saldo adeudado. El dueño se niega a aceptarlo. El inquilino puede acudir al tribunal a solicitar una orden para mostrar *causa*.

### Orden para un desalojo ordenado—suspender el bloqueo y conseguir más tiempo para mudarse

Cuando reciba la orden de desalojo, esta le dirá que le bloquearán la entrada al cumplir tres días. No cuente la fecha en que la orden fue pegada en la puerta de su vivienda, los fines de semana ni los días festivos.

**EJEMPLO** – El viernes, 1 de septiembre le pegan una orden de desalojo en la puerta de su vivienda. El siguiente lunes, 4 de septiembre es el Día del Trabajo. El primer día en que se le puede bloquear la entrada sería el viernes, 8 de septiembre, tres días laborables después (martes, 5 de septiembre; miércoles, 6 de septiembre; y el jueves, 7 de septiembre).

Si usted necesita más tiempo para mudarse, puede pedirle al tribunal una suspensión para un desalojo ordenado. El juez puede darle hasta siete días para mudarse voluntariamente, sin llevar a cabo una audiencia. El juez le puede dar este tiempo sin que tenga que pagar el alquiler.

Los inquilinos deben tener presente que, si buscan una *suspensión para un desalojo ordenado*, el juez podría exigirles que renuncien a otros derechos. Algunos tribunales han incluido la condición de que el inquilino renunciará a cualquier derecho bajo La ley de la propiedad abandonada por el arrendatario o a cualquier otra solicitud de compensación después de la sentencia.

Para solicitar una suspensión para que el desalojo se lleve a cabo de una forma ordenada:

- 1) Vaya a la oficina del secretario del tribunal del condado;
- 2) Lleve consigo una copia de la orden de desalojo;
- 3) Llene los formularios para la solicitud para un desalojo ordenado. Incluya cualquier razón por la que usted necesita más tiempo para mudarse. Los formularios deben estar disponibles en la oficina del secretario.

Si el tribunal le concede la orden para un desalojo ordenado, el propietario puede pedir que se anule, pero debe darle aviso a usted. *Cite: NJ Court Rule 6:6-6.*

### **La suspensión por adversidad—hasta 6 meses**

Las leyes le permiten al juez darle permiso al inquilino para que se quede en la vivienda alquilada **hasta seis meses**, si se reúnen ciertas condiciones. Inicialmente, el juez puede darle menos de seis meses para quedarse y, después, usted podría solicitar más tiempo. Esta forma de suspensión del desalojo se llama *suspensión del desalojo por adversidad*.

Para obtener la suspensión por adversidad, usted tiene que:

- 1) Probar que no ha podido encontrar otro lugar donde vivir; y
- 2) Probar que ha pagado todo el alquiler o que lo puede pagar. Debe aceptar pagar el alquiler por el tiempo que el juez le permita quedarse en la vivienda.

Si el desalojo fue por falta de pago, y usted tiene el dinero del alquiler, lea la sección anterior “Inquilinos desalojados por falta de pago del alquiler que ahora tienen el dinero” sobre qué hacer para que el caso sea desestimado.

### **La suspensión para inquilinos con una enfermedad terminal**

La ley le permite al juez conceder la suspensión del desalojo por un año, si el arrendatario sufre una enfermedad terminal. Para tener derecho a este tipo de suspensión, usted tiene que:

- 1) Estar al día con el alquiler;
- 2) Tener una enfermedad terminal certificada por un médico;
- 3) Haber alquilado la propiedad por lo menos dos años antes de que la suspensión de la orden de desalojo sea concedida; y
- 4) Demostrar que hay muchas posibilidades de que usted no pueda encontrar otro lugar y mudarse sin sufrir algún daño médico.

Esta ley se aplica a todos los edificios, incluyendo los inmuebles ocupados por el dueño. *Cite: N.J.S.A. 2A:18-59,1.*

## Cómo revocar una orden de desalojo—anular un fallo para evitar la falta de vivienda

En algunos casos, podría evitar ser desalojado incluso después de que el juez haya ordenado su expulsión y el funcionario judicial le haya entregado la orden para su desalojo. Usted también podría volver a su apartamento aun después de que se le haya bloqueado la entrada.

Para anular una sentencia o una orden de desalojo, el inquilino podría solicitar una *orden para mostrar causa*. El tribunal puede que tenga un formulario que usted puede usar. Usted debe explicar por qué no se debería haber dictado dicho fallo o porqué el desalojo no debería haberse llevado a cabo.

A continuación, encontrará algunos ejemplos para que le sirvan de guía. Al redactar las razones por las que el desalojo no se debería haber dictado, puede que quiera consultar el [Capítulo 10](#), “Defensas contra el desalojo”.

**EJEMPLO 1** – La inquilina Teresa estaba reteniendo el dinero del alquiler debido a que en el apartamento había graves problemas que necesitaban reparación. Teresa recibió una orden de desalojo, pero no recuerda haber recibido la demanda y la citación, y no compareció el día de la audiencia. Teresa acudió al tribunal con una copia de la orden de desalojo, una copia de una carta enviada al propietario explicando todos los problemas que necesitaban reparación, y el dinero del alquiler con la intención de solicitar una orden para mostrar causa. En sus documentos, Teresa explicó que tenía el dinero y que lo estaba reteniendo porque el propietario no hizo las reparaciones necesarias. Ella dijo que, si hubiera recibido los documentos judiciales, habría comparecido ese día y hubiera traído el dinero para depositarlo en el tribunal para una audiencia Marini. Adjuntó una copia de la carta anterior enviada al propietario.

**EJEMPLO 2** – La inquilina Teresa llegó tarde al tribunal, y el juez dictó un fallo por falta de comparecencia. La base para el desalojo fue que el propietario afirmaba que quería ocupar personalmente la unidad. Teresa tiene pruebas de que el propietario en realidad no desea ocupar el apartamento. Además, ella está en la mitad del período del alquiler. Poco después de la fecha de la audiencia, Teresa recibe una orden de desalojo. Ella acude al tribunal a solicitar una orden para mostrar causa. Cuando ella solicita una orden para mostrar causa, presenta la orden de desalojo, el contrato de alquiler, y sus defensas: el propietario no quiere vivir en el apartamento y ella está en la mitad de un contrato de arrendamiento en el cual el dueño ya se había comprometido a alquilarle la vivienda a ella por el período que consta en el contrato. También incluye una declaración que explica cómo se vería perjudicada si la desalojan de su vivienda.

**EJEMPLO 3** – El 10 de abril, la inquilina Teresa firmó un consentimiento para dictar sentencia. Los términos de dicho acuerdo eran que ella tendría que hacer los siguientes pagos: 300 dólares el 17 de abril, 300 el 24 de abril y 300 el 8 de mayo. También tenía que pagar 1.000 dólares por el alquiler de mayo el día de su vencimiento, es decir, el primer día del mes. El 17 de abril, la oficina de administración cerró temprano, así que

no había nadie allí cuando ella fue a hacer su pago. El propietario alegó que ella había incumplido el acuerdo y el 25 de abril Teresa recibió una orden de desalojo. Teresa debe solicitar una orden para mostrar causa y explicar que ella estaba cumpliendo con el acuerdo. Ella debe adjuntar cualquier prueba de que el 17 y el 24 de abril tenía el dinero de los pagos (por ejemplo, copias de los giros postales). El día de la audiencia, ella debe llevar una copia del giro postal junto con cualquier otro pago que adeude.

Si el juez concede una orden para mostrar causa, entonces, antes de salir del tribunal, usted debe leer la orden muy cuidadosamente. A veces, el juez le puede exigir que pague al tribunal el alquiler que deba. La orden deberá incluir una nueva fecha de comparecencia ante el juez. Esta nueva fecha se llama la *fecha de retorno*. En esa fecha, usted tendrá que explicar por qué el caso debería ser desestimado.

Ese día, usted y el propietario tendrán un juicio respecto al desalojo. En el juicio, usted tendrá la oportunidad de exponer sus defensas. El propietario tendrá la oportunidad de exponer los motivos por los que usted debería ser desalojado. El juez en la fecha de retorno aún podría fallar a favor del propietario. Si esto sucede, usted debe pedirle al juez que considere una posible suspensión por adversidad o una orden para un desalojo ordenado.

Si tiene preguntas acerca de qué sucede con cualquier pertenencia que deje en la vivienda después de un desalojo, consulte el siguiente capítulo de este libro, “El estatuto con respecto a las pertenencias abandonadas por el inquilino”.

## Cartas modelo, orden judicial para el desalojo

### ORDEN DE MUDANZA

Para la información específica en esta causa, vea la versión en inglés.

Número del expediente _____	Tribunal Superior de Nueva Jersey División de Derecho, Parte Civil Especial Sección de Propietarios/Inquilinos del Condado de ____
Plaintiff's Name Demandante - Propietarios - contra -	(Court Address -- 1st Line) (Court Address -- 2nd Line) City, NJ 00ZIP
Defendant's Name Demandado(a) - Inquilinos (Address -- 1st Line) (Address -- 2nd Line) City, NJ 00ZIP	Teléfono (XXX) XXX-XXXX

### ORDEN DE MUDANZA

A: Name of Court Officer  
(Funcionario de la Parte Civil Especial)

Por este medio se le ordena desahuciar al inquilino y colocar al propietario en plena posesión del inmueble detallado arriba. Los departamentos locales de la policía están autorizados para proveerle ayuda al funcionario que ejecute esta orden y se les solicita que así lo hagan si fuera necesario.

A: Name of Defendant  
(Inquilino)

Usted ha de sacar a todas las personas y pertenencias del local descrito arriba dentro de los tres días siguientes al recibo de esta orden judicial. Al calcular los tres días no cuente el sábado, el domingo, ni los días feriados. Si no se muda dentro de los tres días, después de ese tiempo un funcionario judicial expulsará a todas las personas del local entre las 8:30 de la mañana y las 4:30 de la tarde a más tardar el \_\_\_\_\_ (mes) \_\_\_\_\_ (día), \_\_\_\_\_ (año). A partir de entonces, sus pertenencias pueden ser sacadas por el propietario, sujeto a la ley correspondiente (*N.J.S.A. 2A:18-72 et seq.*). La disposición de 3 días que corresponde para los inquilinos de una residencia no corresponde para una propiedad comercial. Los inquilinos de un local comercial pueden ser desalojados en el momento en que se entregue la orden judicial.

Es un crimen que un inquilino dañe o destruya un local alquilado para tomar represalia contra un propietario por haber comenzado un proceso de desalojo en el tribunal y, por ello, el juez, además de imponer penalidades por el crimen, puede requerir que el inquilino pague cualquier daño causado.

Usted podría detener esta orden y permanecer temporalmente en el inmueble si solicita una acción judicial de protección. Para solicitarla, entregue una petición por escrito al Oficina de la Parte Civil Especial y al propietario o al abogado del propietario. Su petición tiene que entregarse personalmente y ser recibida por el Secretario dentro de los tres días siguientes a que se haya diligenciado esta orden o se le puede impedir el acceso al local. Antes de detener el cumplimiento de esta orden, el juez puede incluir ciertas condiciones, tales como el pago del alquiler.

Usted también podría reunir las condiciones para obtener ayuda para la vivienda u otros servicios sociales. Para determinar si reúne las condiciones necesarias, debe comunicarse con la agencia de beneficios sociales (*welfare*) de su condado en la siguiente dirección \_\_\_\_\_ (address), número de teléfono (XXX) XXX-XXXX.

Solamente un funcionario judicial puede ejecutar esta orden. Es ilegal y un delito de alteración del orden público que un propietario ponga un candado o de otro modo bloquee la entrada a un local alquilado mientras un inquilino que viva allí todavía tenga la posesión legal del inmueble. Un propietario solamente puede hacer esas cosas en una acción de embargo en un local no residencial. Si alguien que no sea un funcionario judicial que esté ejecutando una orden de mudanza ha tomado su propiedad o lo ha dejado fuera o le ha negado el uso del lugar alquilado, usted puede comunicarse con la Oficina de la Parte Civil Especial para pedir ayuda con el fin de (a) solicitar una orden de emergencia para que se le devuelva su propiedad o para que lo pongan de nuevo en su hogar; o (b) presentar una demanda en la que solicite una sentencia monetaria; o para hacer cualquiera de estas cosas.

Si usted puede pagar los servicios de un abogado, pero no conoce a ninguno, puede llamar a las oficinas del Servicio de Recomendación de Abogados del Colegio de Abogados de su Condado. Teléfono: (XXX) XXX-XXXX. Si usted no puede pagar un abogado, puede llamar a Servicios Legales: (XXX) XXX-XXXX.

Revised effective 9/1/2018 by 9/14/2018 Notice to the Bar, CN 11006, Appendix XI-G  
Revisado con vigor a partir del 1 de septiembre, 2018, mediante un Aviso al Colegio de Abogados del 14 de septiembre de 2018  
CN 11006, Apéndice XI-G

page 3 of 4

página 3 de 4

## Cartas modelo, orden judicial para el desalojo

A: Propietario XXXXXX XXXXX  
Address: XXXXXXXXXXXXX  
City, NJ 00ZIP  
Teléfono: (XXX) XXX-XXXX

Una persona comete un delito de alteración del orden público si hace cualquiera de las siguientes cosas después de haber sido advertido por un agente del orden público u otro funcionario público sobre su ilegalidad: (1) desaloja ilegalmente a un inquilino de su residencia sin una orden de mudanza emitida por un juez o el consentimiento del inquilino; o (2) se niega a permitir de inmediato que el inquilino desalojado de ese modo regrese a vivir en el local. Una persona culpada más de una vez de un delito según esta sección dentro de un período de cinco años es culpable de un crimen de cuarto grado.

Desalojo ilegal (“Illegal eviction”) significa entrar en o al local alquilado y retenerlo:

- (1) usando cualquier clase de violencia que incluye la amenaza de matar o lesionar al inquilino;
- (2) mediante palabras, circunstancias o acciones que claramente tienen la intención de incitar temor, aprehensión o una sensación de peligro al inquilino;
- (3) poniendo las pertenencias o los muebles del inquilino fuera del local;
- (4) entrando pacíficamente y sacando entonces al inquilino a la fuerza o mediante amenazas;
- (5) poniendo un candado o cambiando las cerraduras;
- (6) cortando servicios vitales tales como calefacción, electricidad y agua o causando que se corten; o
- (7) usando cualquier medio que no sea la ejecución por un funcionario judicial de una orden de mudanza emitida por un juez.

A: Agentes del Orden Público

Los inquilinos desalojados sin una orden de mudanza tienen derecho a volver a entrar y ocupar de nuevo el local y no serán considerados intrusos ni imputables de ningún delito con tal que un agente público esté presente en el momento del reingreso. El agente tiene el deber de impedir que el propietario o cualquier otro obstruya o dificulte que el inquilino, desalojado sin una orden de mudanza ejecutada por un funcionario judicial, reingrese y vuelva a ocupar la vivienda.

Fecha: \_\_\_\_\_

Testigo: \_\_\_\_\_  
(Juez)

\_\_\_\_\_  
Secretario del Tribunal Superior

### Certificación del Emplazamiento y Ejecución de una Orden de Mudanza

Por este medio certifico que (marque según corresponda)  entregué  ejecuté esta orden de mudanza como sigue:

Fecha de la primera entrega: \_\_\_\_\_ Método de emplazamiento: \_\_\_\_\_  
Si no se entregó, ¿por qué? \_\_\_\_\_ Debe desocupar el local para el: \_\_\_\_\_  
Fecha y hora de ejecución: \_\_\_\_\_ Fecha ejecutada- Orden Publicada: \_\_\_\_\_  
Fecha ejecutada - Orden entregada al Inquilino: \_\_\_\_\_ Fecha ejecutada- Orden entregada al Propietario: \_\_\_\_\_  
Millas cobradas para la entrega: \$ \_\_\_\_\_ Cargo por servicios adicionales: \$ \_\_\_\_\_  
Servicios adicionales prestados: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Firma de la Funcionario de la Parte Civil Especial

\_\_\_\_\_  
Nombre del funcionario a máquina o en letra de imprenta

[Nota: Adoptado con vigor el 2 de enero de 1989; enmendado el 29 de junio de 1990, con vigor el 4 de septiembre de 1990; enmendado el 14 de julio de 1992, con vigor el 1 de septiembre de 1992; enmendado el 10 de Julio de 1998 para que entre en vigor el 1 de septiembre de 1998; enmendado el 12 de julio de 2002 para que entre en vigor el 3 de septiembre de 2002; enmendado el 28 de Julio de 2004 para que entre en vigor el 1 de septiembre de 2004; enmendado el 27 de julio de 2006 para que entre en vigor el 1 de septiembre de 2006; enmendado el 7 marzo de 2017 con efecto inmediato, enmendado el 27 julio de 2018 para que entre en vigor el 1 de septiembre de 2018.]

Revised effective 9/1/2018 by 9/14/2018 Notice to the Bar, CN 11006, Appendix XI-G  
Revisado con vigor a partir del 1 de septiembre, 2018, mediante un Aviso al Colegio de Abogados del 14 de septiembre de 2018  
CN 11006, Apéndice XI-G

page 4 of 4

página 4 de 4

## Capítulo 12

# El estatuto con respecto a los bienes abandonados por el inquilino

## ¿Qué sucede cuando usted se muda de un apartamento y deja sus efectos personales allí?

La información en este capítulo estaba vigente en agosto de 2020, pero las leyes cambian a menudo. Por favor consulte nuestro sitio web, [www.lsnjlaw.org](http://www.lsnjlaw.org), para ver las actualizaciones hechas a este manual o consulte con un abogado para obtener asesoramiento legal actualizado.

**EN VIRTUD DEL ESTATUTO RESPECTO A LAS PERTENENCIAS ABANDONADAS POR EL INQUILINO**, el propietario de la vivienda tiene que almacenarlas por un tiempo limitado. Esta ley se aplica si el arrendatario ha sido desalojado o el propietario tiene razones para creer que el inquilino se ha mudado de manera permanente y no tiene la intención de regresar. Las pertenencias no tienen que guardarse en la unidad; estas pueden ser almacenadas en algún otro lugar. Si la propiedad es una vivienda prefabricada o un vehículo residencial, pueden dejarse en el mismo lugar, o trasladarse a una ubicación segura. Esta ley se aplica incluso si el inquilino debe el alquiler y fue desahuciado legalmente.

Esta ley no es aplicable en el caso de vehículos abandonados que *pueden* ser remolcados. En Nueva Jersey, hay otras leyes y reglamentos sobre el dichos vehículos. El propietario puede tirar cualquier alimento que pueda dañarse y puede permitir al control de animales que retire cualquier mascota. En cambio, este tiene que tener un cuidado razonable con sus pertenencias. Un propietario que cumple con la ley no es responsable por ninguna pérdida o daño a las pertenencias, a menos que dicha pérdida o daño hayan sido causados por algo que él haya hecho o dejado de hacer de forma deliberada o negligente.

Si usted está siendo desalojado, lo mejor es intentar sacar sus pertenencias antes de que le cierren el acceso. Si no puede hacerlo, intente tomar fotografías de lo que tal vez vaya a dejar o haya dejado en el lugar y concrete una fecha para llevarse el resto de sus cosas. Asegúrese de leer atentamente cualquier acuerdo de conciliación previo y toda orden judicial. Algunos tribunales imponen la condición de que todo inquilino que busque una suspensión para una expulsión ordenada, renuncie a sus derechos bajo esta ley.

A continuación, hay un ejemplo de una carta que le puede enviar al propietario de su vivienda en caso de que no pueda sacar todas sus pertenencias antes ser desahuciado:

Fecha: \_\_\_\_\_

A: \_\_\_\_\_

Nombre del propietario.

\_\_\_\_\_  
Dirección del propietario.

Asunto: \_\_\_\_\_

La dirección del apartamento que está dejando

Estimado [propietario],

Le informo de que me mudé del apartamento antes mencionado el día (escriba la fecha de la mudanza). Desgraciadamente, no pude sacar todas mis pertenencias antes de salir del apartamento y he dejado las siguientes cosas en el mismo (proporcione una descripción de sus pertenencias):

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Por favor tenga en cuenta que, en virtud de la ley con respecto a la propiedad abandonada por el arrendatario, N.J.S.A. 2A: 18-72 y ss., usted debe almacenar mis pertenencias. Si no cumple con la ley, usted puede ser responsable por el doble de los daños y perjuicios.

Por favor póngase en contacto conmigo llamando al (escriba su número de teléfono) para que podamos programar una fecha y una hora para poder llevarme el resto de mis cosas.

Muy atentamente,

\_\_\_\_\_

Su firma

## ¿El propietario tiene que notificar al inquilino para que se lleve las pertenencias?

El propietario tiene que notificar por escrito a su ex inquilino si quiere deshacerse de los bienes dejados en el lugar por el mismo después haberse mudado. La notificación tiene que ser enviada por correo certificado con acuse de recibo, o por correo postal de primera clase a nombre del inquilino, a la última dirección que se tenga del mismo (la cual puede ser la dirección del apartamento actual) y a cualquier otra dirección o direcciones conocidas por el propietario. En el sobre deberá poner “*Please Forward*” (remítase). Si se trata de una casa prefabricada o móvil, también debe enviar una copia del aviso al director de la Agencia de Vehículos Motorizados, y a cualquier persona que tenga algún gravamen sobre la vivienda.

La notificación deberá indicar:

- El dueño de la casa considera los bienes como abandonados.
- Los artículos tendrán que ser retirados dentro de los *30 días* después de la entrega de la notificación, o dentro de los 33 días después de la fecha de envío de la misma, *lo que ocurra primero*.
- Si se trata de una vivienda móvil o prefabricada, deberá ser retirada en el plazo de *75 días* después de la entrega de la notificación, o dentro de los *78 días* después de la fecha de envío de la misma, *lo que ocurra primero*.
- La notificación también tiene que indicarle que, si no retira dichos bienes, el propietario los va a vender en una subasta pública o privada o que, si estos tienen poco o ningún valor, los tirará o destruirá.

*Ejemplo:* el propietario de la vivienda le envía al ex inquilino una notificación de que tiene que retirar los bienes que dejó en el apartamento antes del 31 de mayo o que, si no lo hace, el propietario los considerará como abandonados. El propietario tendrá que enviar esta notificación antes del 28 de abril.

## ¿Qué tiene que hacer el inquilino después de recibir la notificación?

Una vez que el inquilino reciba este aviso, es una buena idea avisar al propietario que tiene la intención de llevarse sus pertenencias. Después, deberá retirar los artículos según la notificación. Si no puede hacerlo dentro del plazo dado, deberá ponerse en contacto con el propietario por escrito antes de la fecha límite. Usted recibirá 15 días desde la fecha de su carta o la fecha límite original, para llevarse sus pertenencias, *lo que ocurra más tarde*.

*Ejemplo:* al igual que en el ejemplo anterior, el propietario envía un aviso a su ex inquilino el 28 de abril diciéndole que los bienes dejados en el lugar tienen que ser retirados antes del 31 de mayo. Si el inquilino le envía un aviso al casero el 23 de mayo, este tendrá hasta el 7 de junio para sacarlos (15 días después del 23 de mayo). Si el inquilino

le envía un aviso al dueño el 10 de mayo diciendo que él no está abandonando sus pertenencias, entonces no obtiene ningún plazo adicional y tendrá que llevárselas antes del 31 de mayo.

Aquí tiene un ejemplo de una carta que puede utilizar si recibe una notificación sobre sus pertenencias enviada por el propietario:

Fecha: \_\_\_\_\_

A: \_\_\_\_\_

Nombre del propietario.

\_\_\_\_\_  
Dirección del propietario.

Asunto: \_\_\_\_\_

La dirección del apartamento que está dejando

Estimado [el nombre del propietario de la vivienda]:

Respondo a su carta de fecha (escriba la fecha de la carta).

No estoy abandonando los bienes personales que he dejado en la dirección arriba indicada. Por favor, tenga presente que, de acuerdo a N.J.S.A. 2a:18-76, mis pertenencias no deberían ser consideradas abandonadas hasta (la fecha límite establecida en la carta del propietario o 15 días después de la fecha de esta carta, lo que ocurra más tarde). Me gustaría hacer los preparativos para sacar mis cosas antes de esa fecha.

Si necesita ponerse en contacto conmigo, puede escribirme a: (escriba la dirección) o llamarme al siguiente número de teléfono (escriba su número).

Muy atentamente,

\_\_\_\_\_

Su firma

## ¿Qué sucede después?



Si el antiguo inquilino vuelve al apartamento a recoger sus pertenencias, el propietario tiene que facilitarle el acceso sin que el inquilino tenga que pagarle algún alquiler que todavía le deba.

Si el ex inquilino vuelve al apartamento a sacar sus bienes, el propietario tiene que facilitarle el acceso sin que el inquilino tenga que pagarle ningún alquiler que todavía le deba. Sin embargo, el propietario puede almacenar las pertenencias y cobrar el costo de almacenamiento. Pero no puede cobrar una tarifa por el almacenamiento que sea superior a la que se cobra en otras instalaciones de almacenaje en el área donde las pertenencias están guardadas.

Si el inquilino no responde a la notificación o no se lleva las pertenencias dentro del plazo obligatorio, el propietario de la vivienda puede venderlas en una subasta pública o privada o tirarlas si tienen poco o ningún valor. Si las vende, el dueño podrá descontar los costos de la notificación de la venta, el almacenamiento y cualquier renta adeudada y los cargos no cubiertos por el depósito de garantía del arrendatario, pero entonces le tendrá que devolver al inquilino cualquier sobrante junto con una lista contable detallada.

Si el propietario no cumple cualquiera de las provisiones de la ley con respecto a la propiedad abandonada, el arrendatario puede demandarle por el doble de los daños reales. Esto significa que el inquilino puede demandar por el doble del valor normal de mercado de los artículos que el casero haya tirado.

## Creo que el propietario de la vivienda ha quebrantado la ley. ¿Cómo puedo recoger mis pertenencias o demandar por daños y perjuicios?

Los formularios que puede imprimir y rellenar, los encontrará en [www.njcourts.gov/forms/10916\\_rtn\\_prop.pdf?c=0Hp](http://www.njcourts.gov/forms/10916_rtn_prop.pdf?c=0Hp). Usted podría utilizar estos formularios para la devolución de sus bienes personales. Se tendrá que nombrar a usted mismo como demandante y al propietario como demandado. Asegúrese de tener el nombre correcto del propietario, que podrá encontrar en el contrato de arrendamiento o facturas o recibos del alquiler.

Si el propietario es una empresa, nómbrela como la parte demandada. En la citación, indique el nombre y la dirección de alguien que pueda aceptar la demanda, conocido como el agente registrado para el diligenciamiento procesal. Hay dos maneras para encontrar el nombre y la dirección de dicho agente:

- 1) **Declaración de Inscripción del inmueble:** Usted puede encontrar el nombre y la dirección del agente registrado si el propietario llenó un formulario de inscripción ante el municipio y/o el Departamento para Asuntos de la Comunidad en Nueva Jersey. Para obtener más información acerca de la declaración del propietario, consulte las secciones “La ley para que el propietario inscriba el inmueble” y “No

inscribir el inmueble” en “La defensa contra el desalojo” visitando [www.lsnjlaw.org/sp/Vivienda/Arrendador-arrendatario/Desalojo/Pages/Defensas-contra-desalojo.aspx](http://www.lsnjlaw.org/sp/Vivienda/Arrendador-arrendatario/Desalojo/Pages/Defensas-contra-desalojo.aspx). En el caso de las viviendas con una y dos unidades, póngase en contacto con la oficina del secretario de la ciudad o pueblo para obtener esta información. Para obtener información respecto al registro de edificios con tres o más unidades, póngase en contacto con la municipalidad o la Oficina de Inspección de Vivienda en la División de Códigos y Normas del Departamento de Asuntos de la Comunidad en Nueva Jersey, llamando al 609-633-6240.

- 2) **Servicio de Registros Empresariales, División de Recaudación y Servicios Empresariales del Estado de Nueva Jersey:** información sobre el agente corporativo puede encontrarse en [www.njportal.com/DOR/businessrecords](http://www.njportal.com/DOR/businessrecords), pulse en “*Business Entity Documents*”. Para obtener esta información, usted tendrá que solicitar una copia no certificada del documento original de la empresa. El costo será de 10 centavos por página. El pago puede hacerse con tarjeta de crédito o cheque electrónico.

Podrá imprimir y llenar formularios para presentar en la Parte Civil Especial, donde el límite jurisdiccional (la cantidad máxima que un juez le podría adjudicar) es de 15.000 dólares. Si el doble del monto de la pérdida o daños de sus bienes es superior a 15.000 dólares, probablemente quiera modificar los formularios que presentará ante la División de Derecho. *¡Advertencia!*: si el propietario alega que usted le debe dinero por el alquiler o por daños al inmueble, este puede presentar una contrademanda contra usted.

El paquete incluye un formulario llamado “Orden para mostrar causa para la devolución de los bienes personales y restricciones”. Un juez puede firmar una orden emergente que le impida al propietario tirar cualquier artículo remanente. Antes de salir del tribunal, lea la orden muy cuidadosamente. Puede que tenga que entregar al propietario una copia de la demanda y la orden. La orden le dará a usted y a él la fecha de la audiencia, también conocida como la fecha de comparecencia, ante el tribunal. En la audiencia, el juez probablemente le preguntará cuándo podría retirar sus pertenencias, y le exigirá al propietario que le dé acceso en esa fecha. **IMPORTANTE:** tome todas las medidas necesarias para sacar todas sus pertenencias en esa fecha. Debería llevar un testigo, por si el propietario no cumple con la orden o el acuerdo.

En el caso de las pertenencias que han sido eliminadas o dañadas en violación de la ley, el caso puede ir a juicio para determinar los daños. Usted puede demandar por el doble del valor normal de mercado de tales pertenencias. Asegúrese de llevar consigo al juicio todas sus pruebas, incluyendo, entre otras cosas, las copias de cualquier correspondencia entre usted y el propietario, documentación que acredite el valor normal de mercado, y fotos de sus pertenencias. También puede traer testigos al juicio si estos tienen conocimiento acerca de los objetos que había en su apartamento.

Presentar una demanda tiene un costo. El tribunal puede exonerarle si usted es indigente (sus ingresos son muy bajos). Si no puede pagar el costo de la presentación, usted podría solicitar que le exoneren de dicho pago: [www.njcourts.gov/forms/11208\\_filingfe waiver.pdf?c=DTL](http://www.njcourts.gov/forms/11208_filingfe waiver.pdf?c=DTL).

# Capítulo 13

## Los programas especiales de ayuda a los arrendatario

### El Programa para prevenir la falta de hogar, la Asistencia a inquilinos desplazados y los reembolsos del impuesto a la propiedad

La información en este capítulo estaba vigente en junio de 2015, pero las leyes cambian a menudo. Por favor consulte nuestro sitio web, [www.lsnjlaw.org](http://www.lsnjlaw.org), para ver las actualizaciones hechas a este manual o consulte con un abogado para obtener asesoramiento legal actualizado.

**NUEVA JERSEY HA ESTABLECIDO PROGRAMAS** para prevenir la falta de hogar (*homelessness*) ayudando a pagar el alquiler atrasado a los inquilinos con bajos ingresos que se enfrentan a un desalojo por falta de pago. El estado también ofrece un Programa de apoyo a los inquilinos para ayudarles cuando tienen que mudarse porque la vivienda no es habitable o segura. El estado además tiene una Ley de reembolso del impuesto sobre la propiedad que les brinda rebajas fiscales a los arrendatarios. Estos programas se examinan en este capítulo.

Cada uno de estos programas tiene su propósito específico. Cada programa tiene sus propias reglas y es administrado por una agencia estatal o local diferente. El capítulo a continuación le ayudará a decidir si usted cumple con los requisitos para recibir esta ayuda y dónde puede ir a solicitarla. Si tiene algún problema con cualquiera de estos programas, puede que se quiera poner en contacto con la oficina de Servicios Legales de su localidad.

### Los programas para impedir el desalojo

Nueva Jersey tiene varios programas de ayuda a las personas que están en peligro de ser desalojadas y de quedarse sin hogar porque no pueden pagar el alquiler. Los dos principales son el programa para la Ayuda de Emergencia (EA, por sus siglas en inglés), y el Programa para prevenir la falta de hogar (HPP, por sus siglas en inglés). La ayuda EA sólo está disponible para quien recibe o reúna los requisitos para recibir ayuda del bienestar público o del Ingreso de Seguridad Suplementaria (SSI, por sus siglas en inglés). Las ayudas del programa HPP están disponibles para las personas que estén empleadas o recibiendo pagos por desempleo o por discapacidad.

## El programa para prevenir la pérdida del hogar (HPP)

El programa (HPP) está financiado por el estado y lo gestiona el Departamento para los Asuntos de la Comunidad de Nueva Jersey. El objetivo principal del programa es el de ayudar a las personas que se enfrentan a un desalojo por no pagar el alquiler, y que con un poco de ayuda tienen la posibilidad de conservar la vivienda. *Cite:* N.J.S.A. 52:27D-280. Este programa también ayuda a las personas que se han quedado sin hogar. HPP puede pagar el depósito de garantía y el alquiler por unos meses para que estas personas se puedan mudar a una vivienda, siempre y cuando demuestren que en el futuro podrán pagar el alquiler por sí mismas.

**La ayuda con el pago de la renta atrasada para los inquilinos que se enfrentan a un desalojo.** El HPP da dinero a los inquilinos para pagar el alquiler que deben al propietario y evitar así el desalojo. Para poder recibir la asistencia del HPP, usted tiene que cumplir con ciertos límites en cuanto a sus ingresos. Además, tiene que demostrar que se atrasó con el pago debido a una crisis temporal, tal como haber sido despedido del trabajo. Asimismo, tiene que probar que, si el HPP paga el alquiler atrasado, en el futuro usted podrá continuar pagándolo. También tiene que mostrar que el propietario le ha entregado una citación y la demanda para el desalojo por falta de pago. Para poder recibir la ayuda del HPP, tendrá que llenar solicitud y proporcionar información detallada sobre sus ingresos y la demanda para el desalojo pendiente en su contra. Si cumple con los requisitos, el HPP puede pagar por lo menos el equivalente a tres meses atrasados y en casos especiales, hasta un máximo de seis meses.

**Los vales del HPP.** El HPP les da vales a los inquilinos que reúnan los requisitos. El vale es una promesa de que el HPP le pagará al propietario la cantidad del vale, que es igual a la cantidad que el inquilino tiene que pagar para evitar ser desalojado. Si el HPP accede a darle un vale para cubrir la renta atrasada, usted tiene que hacer que el propietario acepte el vale como pago. Si el propietario firma el vale, también debe acceder a anular la demanda para el desalojo.

Si antes de la audiencia no logra hacer que el propietario le firme el vale, entonces le tiene que pedir al juez que durante la audiencia para el desalojo le ordene al propietario que acepte el vale. Ha habido varias sentencias en las que las demandas para el desalojo han sido desestimadas porque los fondos habían sido puestos a disposición del propietario. La Corte Suprema de Nueva Jersey ha ratificado una ley estatal que dice que el propietario no puede “discriminar” a ningún inquilino que reciba subsidios para pagar el alquiler. *Cite:* *Franklin Tower One, L.L.C. v. N.M.*, 157 N.J. 602 (1999). En la actualidad, esa ley, de forma más estricta, se ha convertido en parte de la Ley de Nueva Jersey Contra la Discriminación. *Cite:* N.J.S.A. 10:5-12(g). Las quejas contra los propietarios que se niegan a aceptar fondos provenientes del HPP pueden ser presentadas ante la División de derechos civiles de Nueva Jersey. Vea el [Capítulo 16](#), “La discriminación en materia de vivienda”, para obtener más información sobre la ley y dónde presentar las demandas.

**Cómo solicitar la asistencia del Programa para prevenir la falta de hogar (HPP).** Los fondos del programa HPP para pagar el alquiler atrasado, son

distribuidos por organizaciones locales sin ánimo de lucro ubicadas en cada uno de los condados de Nueva Jersey. Puede hacer la solicitud directamente a la organización que administra el programa HPP en el condado donde usted vive. Encontrará una lista en Internet de las organizaciones responsables del HPP en cada condado, visitando [www.state.nj.us/dca/divisions/dhcr/offices/docs/hppcontacts.pdf](http://www.state.nj.us/dca/divisions/dhcr/offices/docs/hppcontacts.pdf) o llamando al 1(866) 889-8270. A menudo toma tiempo para obtener la decisión de HPP sobre si le ayudaran o no. Usted tal vez no tenga mucho porque el propietario ya comenzó el proceso para el desalojo y ya tiene una fecha de comparecencia ante el tribunal. Es muy importante que se ponga en contacto con el HPP lo más pronto posible durante el proceso para el desalojo y que les avise cuándo será la audiencia. En muchos condados, un representante del programa HPP, a menudo va a los juicios de desahucio para ver si allí hay personas que necesitan ayuda. Pregunte a los trabajadores del tribunal para que le indiquen si el representante del HPP está allí.



**La mayoría de los años, el HPP no recibe suficientes fondos para ayudar a todo aquel que lo necesita.**

**El HPP tiene fondos limitados.** El HPP cada año recibe una pequeña cantidad de dinero del Estado. La mayoría de los años, no recibe suficientes fondos para ayudar a todo aquel que lo necesita. Esta escasez de financiación quiere decir que usted tal vez descubra que la oficina local del HPP se ha quedado sin fondos, sobre todo durante la primavera cuando el año fiscal estatal llega a su fin. Esto también significa que puede que le sea difícil ponerse en contacto con una oficina local o que le aprueben su solicitud a tiempo para impedir el desalojo. Si se le dificulta obtener la ayuda del HPP, puede ponerse en contacto con la oficina de los Servicios Legales de su localidad o pedir ayuda en otra agencia de su comunidad que auxilie a las personas sin hogar.

**Si el programa HPP le niega la ayuda.** Si el HPP le niega su solicitud, le tienen que enviar una notificación explicando por qué fue rechazado. Usted tiene derecho a oponerse a dicha negativa en una audiencia informal. Debe solicitar dicha audiencia. Lamentablemente, la audiencia no es una emergencia, y es probable que usted sea desalojado antes de que se lleve a cabo.

### **El Programa para la Ayuda de Emergencia (EA)**

También puede haber dinero disponible para pagar el alquiler atrasado a través de un programa conocido como la Ayuda de Emergencia (EA) para aquellos inquilinos que reciben o tienen derecho a recibir ayudas en efectivo de *WorkFirst New Jersey* (WFNJ), o los que reciben la Seguridad de Ingreso Suplementario (SSI). (Los dos programas que forman parte del programa *WorkFirst New Jersey*, WFNJ, a menudo se conocen como TANF, que es para las familias con hijos, y GA, que es para personas solteras y parejas sin hijos). La EA le puede ayudar a pagar hasta tres meses de alquiler atrasado o a pagar la cuenta de los servicios públicos atrasados por hasta tres meses para impedir que le

desalojen. Además, puede proporcionarle seis meses o más de ayuda para cubrir el alquiler futuro.

Si le desalojan y se queda sin hogar, la EA también proporciona:

- Albergue de emergencia;
- Depósito de garantía y alquiler adelantado para arrendar un apartamento;
- Depósito para los servicios públicos de la nueva vivienda;
- Asistencia temporal con el alquiler (TRA, por sus siglas en inglés), para ayudarle a pagar por una nueva residencia, y
- Una asignación para comprar muebles si los necesita.

**Cómo solicitar la Ayuda de Emergencia, (EA).** Si usted reúne los requisitos para recibir beneficios de WFNJ o de SSI, debe solicitar la EA en la oficina del bienestar público (*welfare*) de su condado. (Los adultos solteros y las parejas sin hijos que cumplan los requisitos para WFNJ deben solicitar la ayuda en la oficina local de bienestar público si la oficina de su condado no gestiona casos de WFNJ). Para poder recibir la EA usted deber haberse quedado sin vivienda o presume que se quedará sin vivienda pronto. En la mayoría de los casos, usted tendrá que presentar pruebas del desalojo, normalmente una demanda para el desalojo o una notificación del propietario de la vivienda donde reside. También debe demostrar que no pudo pagar el alquiler. Puede probar que no pudo hacerlo incluso si ha recibido dinero del bienestar público, si lo tuvo que usar para comprar alimentos, ropa u otros artículos de primera necesidad. Si le niegan la EA, debe recibir una notificación por escrito y tiene derecho a una audiencia imparcial para disputar la decisión. Si usted solicita una audiencia de emergencia, la audiencia deberá llevarse a cabo como una emergencia. Si le niegan la EA, debe ponerse en contacto con la oficina local de los Servicios Legales.

### Otros programas de ayuda con el alquiler

Si usted no recibe asistencia pública, puede ser que en su área existan otros programas que brinden ayuda con el pago del alquiler atrasado para impedir un desalojo. Cada año el estado le entrega dinero a cada condado para que gestione el Sistema integral de ayuda de emergencia (CEAS, por sus siglas en inglés). Cada condado tiene un comité CEAS que decide cómo usar el dinero y qué agencias lo recibirán. Entonces las agencias locales lo usan para ayudar a la gente que se enfrenta a un desalojo o para proporcionar albergue a las personas sin hogar. Si el propietario le ha demandado por falta de pago, llame a la oficina para los Servicios Sociales de su condado y pregunte dónde puede encontrar dicho programa en su localidad.

Algunas iglesias y grupos comunitarios tienen programas y dinero que utilizan para ayudar a personas que deben el alquiler o se han quedado sin hogar. Pregunte en la oficina para los Servicios Sociales, una iglesia local u organización caritativa, o incluso en la policía local si saben qué iglesias o grupos hacen tal cosa. Muchos condados también tienen un número de teléfono especial para ayudar a las personas con problemas como la

falta de vivienda. El número al que se debe llamar es el 211.

Por lo general estos programas tienen muy poco dinero. Sólo pueden pagar el alquiler atrasado de uno o dos meses y cada mes sólo ayudan a unas cuantas familias. Es importante que tan pronto sepa que el propietario intenta desalojarle, llame a la oficina del condado para los Servicios Sociales y a otros grupos que le puedan ayudar.

### La asistencia para los desplazados

A menudo, debido a las acciones de una agencia gubernamental, los inquilinos se ven obligados a salir de sus viviendas. Esto se llama desplazamiento. Los motivos por los que una agencia podría ordenarle a un inquilino que se mude incluyen los siguientes:

- El edificio va a ser clausurado o derribado con la aprobación del gobierno.
- El inspector de viviendas o de edificios le ha ordenado al propietario hacer reparaciones que no pueden ser llevadas a cabo a no ser que los arrendatarios se vayan.
- El propietario ha dejado que en la vivienda se queden a vivir más personas de las permitidas por la ley o el propietario ha creado un apartamento en una zona del edificio, como un ático, un sótano, que no se puede alquilar legalmente.
- Una agencia del gobierno ha adquirido el edificio para construir un área recreativa escolar, una carretera, una comisaría, un programa para la renovación del vecindario o algún otro proyecto público.
- Debido a las leyes de planificación urbana, el propietario no tiene permiso para alquilar el apartamento o la habitación.
- La ley exige que todo arrendatario obligado a mudarse por cualquiera de los motivos antes descritos tenga derecho a recibir la asistencia para inquilinos desplazados. *Cite:* N.J.S.A. 20:4-1, et seq.; N.J.S.A. 52:31B-1, et seq.; N.J.A.C. 5:11-1, et seq.; N.J.S.A. 2A:18- 61.1(g) o 2A:18- 61,1(h).

### ¿Qué es la asistencia para inquilinos desplazados?

La asistencia para el desplazamiento consiste en dinero y otro tipo de apoyo para ayudar a los inquilinos desplazados a encontrar una nueva vivienda. Los inquilinos que cumplan los requisitos podrían recibir los siguientes beneficios:

- Dinero para un alojamiento temporal hasta que encuentre una vivienda permanente, si debido a una emergencia la agencia del gobierno le obliga a mudarse inmediatamente.
- Un pago para cubrir los gastos de la mudanza o una asignación de 200 dólares por desplazamiento y un pago fijo para la mudanza de hasta 300 dólares, dependiendo del número de habitaciones ocupadas.
- Hasta 4.000 dólares pagaderos durante tres años, para cubrir los gastos del alquiler, o hasta 4.000 dólares para ayudar con la cuota inicial en la compra de una casa.

- Ayuda con la búsqueda de una vivienda nueva y asequible.

Ningún inquilino que viva en un apartamento ilícito que viole los códigos de planificación urbana puede ser desalojado a no ser que reciba del propietario (o de la ciudad, si esta tiene una ley especial) asistencia para el traslado por una cantidad total equivalente a seis veces el alquiler mensual. Dicha cantidad de dinero debe ser pagada al inquilino por lo menos cinco días antes del desalojo. *Cite: N.J.S.A. 2A:18-61,1(g) o 2A:18-61,1(h); Kona Miah v. Ahmed, 179. N.J. 511 (2004).*

### **¿Qué agencia proporciona asistencia para los inquilinos desplazados?**

Si el propietario está tratando de desalojarle porque el apartamento no es legal y viola los códigos de planificación urbana locales, este tiene que pagar por la asistencia para su reubicación. (Vea la sección anterior). En todos los otros casos, la ley hace que sea la agencia gubernamental que le ordena mudarse la responsable por los pagos para la reubicación a otro lugar, incluyendo pagos en dinero efectivo. Por lo general se tratará de una ciudad, población o municipalidad que está implicada en alguna de las acciones descritas anteriormente, tal como la oficina del inspector para la vivienda, el departamento de salud pública o el cuerpo de bomberos. Muchas ciudades tienen un oficial de reubicación que debe asegurarse de que los desplazados tengan asistencia disponible cada vez que alguna agencia de la ciudad cause el desplazamiento. En Nueva Jersey, el funcionamiento de los programas locales de apoyo para los desplazados está supervisado por el Departamento para los Asuntos de la Comunidad ubicado en Trenton. Tenga presente: a las ciudades y poblaciones no les gusta pagar prestaciones por desplazamiento, incluso a personas que tienen derecho a recibirlas. A menudo les dicen a los inquilinos desplazados que no reúnen los requisitos para recibirlas cuando claramente deberían. A veces les dicen que la ciudad “no proporciona asistencia para la reubicación”. Si usted cree que tiene derecho a recibir dicha asistencia y no está satisfecho con la respuesta de la agencia, póngase en contacto con la oficina local de los Servicios Legales para solicitar asesoramiento.

### **¿Cómo puedo obtener la asistencia para la reubicación?**

Visite la oficina encargada de prestar dicha ayuda en su ciudad o condado y pregunte si usted tiene derecho a recibir la asistencia para la reubicación. Debe ponerse en contacto con esta oficina tan pronto reciba alguna notificación que declare que debido a las malas condiciones de su apartamento se tiene que mudar, tanto si el aviso viene del propietario como de una agencia de la ciudad. Si tiene algún problema con la agencia de reubicación local, puede apelar. Llame o escriba a:

Relocation Support Program  
Department of Community Affairs  
P.O. Box 802  
Trenton, NJ 08625  
(609)984-7609

## ¿Cómo puedo proteger mi derecho a recibir la asistencia para la reubicación?

Hay varios pasos que puede tomar para proteger su derecho a recibir la asistencia para la reubicación:

- No se mude del apartamento o casa hasta que reciba un aviso de la oficina de reubicación diciéndole que usted reúne los requisitos para recibir la asistencia y que tiene que mudarse.
- Si encuentra una vivienda por su cuenta, pídale al agente de reubicación que inspeccione el lugar antes de que se mude para asegurarse de que el alojamiento es digno y seguro.
- Si el agente le encuentra la vivienda para que usted se mude, asegúrese de que esta sea digna, segura y limpia; cerca del trabajo, transporte e instalaciones públicas; asequible; y lo bastante grande para usted y su familia.
- Presente una solicitud de asistencia para la reubicación cuanto antes, pero no más tarde de 12 meses después de mudarse.

## El desplazamiento a causa de un incendio

Los arrendatarios que han perdido la vivienda debido a un incendio no tienen un derecho absoluto a recibir asistencia para la reubicación. De acuerdo a la ley estatal, las ciudades pueden proveer beneficios limitados a las víctimas de un incendio. Usted debe verificar con el inspector para la vivienda o cuerpo de bomberos local para ver si su ciudad o población proporciona asistencia para la reubicación a víctimas de un incendio. *Cite: N.J.S.A. 20:4-3,1.* Otra ley les permite a los inquilinos demandar al propietario del edificio para obligarlo a reparar los apartamentos dañados por el incendio. Esta ley declara que, si el apartamento o casa alquilada sufre algún daño a causa de un incendio, y este no es culpa del inquilino, el propietario debe reparar los daños tan pronto como sea posible. La ley también exime al inquilino del pago del alquiler hasta que se hagan las reparaciones. Sin embargo, es posible que esta ley no le sirva si su contrato contiene cláusulas que son diferentes a aquellas descritas en la ley. *Cite: N.J.S.A. 46:8-6.*

## Los reembolsos del impuesto sobre la propiedad para inquilinos

Durante muchos años, los inquilinos con bajos ingresos y las personas de la tercera edad regularmente han tenido derecho a recibir reembolsos fiscales y descuentos a través de programas financiados por el estado. Las prestaciones y la elegibilidad varían dependiendo de cuántos fondos el estado esté dispuesto a dedicar a estos programas. Por ejemplo, cuando hay pocos fondos, los reembolsos a menudo se destinan sólo a propietarios de la tercera edad con bajos ingresos, haciendo que los inquilinos queden completamente fuera. La situación cambia de un año a otro—por eso es importante que los inquilinos comprueben cada año si tienen derecho a dichos reembolsos.

## Capítulo 13: Los programas especiales de ayuda a los arrendatario

Para obtener la información más reciente referente a estos programas, llame a la División de impuestos de Nueva Jersey, *New Jersey Division of Taxation*, marcando el (609) 292-6400 o visite el sitio web [www.state.nj.us/treasury/taxation](http://www.state.nj.us/treasury/taxation). También puede ponerse en contacto con el Programa de los Servicios Legales de Nueva Jersey para la Asistencia Jurídica al Contribuyente, *Taxpayer Legal Assistance Program at Legal Services of New Jersey*, o con la organización de inquilinos estatal o local.

# Capítulo 14

## Las conversiones a condominio y cooperativas

### Los inquilinos están protegidos cuando los edificios se convierten en otro tipo de vivienda

La información en este capítulo estaba vigente en febrero de 2015, pero las leyes cambian a menudo. Por favor consulte nuestro sitio web, [www.lsnjlaw.org](http://www.lsnjlaw.org), para ver las actualizaciones hechas a este manual o consulte con un abogado para obtener asesoramiento legal actualizado.

**LOS INQUILINOS SE PUEDEN ENFRENTAR A UN DESALOJO** si el edificio o apartamento donde residen está en proceso de convertirse en un condominio o una cooperativa. La Ley contra el desalojo protege a los inquilinos de ser expulsados debido a la transformación del edificio en un condominio por al menos tres años y posiblemente por varios años más. En el Condado de Hudson, la ley también protege a las personas mayores y a sus cónyuges, a los inquilinos discapacitados y a sus familias, y a los residentes con bajos ingresos de ser desalojados debido a una conversión de este tipo. Este capítulo presenta una breve descripción de estas protecciones legales.

### Las conversiones son complicadas: ¡Consiga ayuda!

El proceso legal para convertir un edificio de alquiler en uno de condominios o una cooperativa es complicado, igual que lo son las leyes que protegen a los inquilinos. Si se entera de que el edificio donde reside está siendo convertido, o será convertido en el futuro, es importante que busque el asesoramiento de un abogado que sepa de estas leyes. La oficina local de los Servicios Legales le puede ayudar si usted reúne los requisitos necesarios.

### Pasos básicos a seguir en una conversión

El propietario debe seguir ciertos pasos para convertir una vivienda de alquiler en condominios o una cooperativa. Dicho propietario tiene que cumplir con cuatro leyes diferentes:

- La Ley de plena divulgación de planes de desarrollo inmobiliario. *Cite:* N.J.S.A. 45:22A-21.
- La Ley de protección del alquiler de las personas de la tercera edad y las discapacitadas. *Cite:* N.J.S.A. 2A:18-61,22.
- La Ley contra el desalojo. *Cite:* N.J.S.A. 2A:18-61,1(k) y 2A:18-61,8.

- La Ley de 1992 de protección del inquilino. *Cite:* N.J.S.A. 2A:18-61,40.

Un propietario que planea convertir un edificio o un parque de casas móviles debe primero darle a cada arrendatario dos documentos por separado: (1) una notificación sobre su intención de convertir y (2) el plan completo de dicha conversión. El aviso de la intención de convertir y el plan de conversión se deben enviar por correo certificado. Además, el propietario debe darle a cada inquilino tres años de preaviso para que abandone



**La Ley contra el desalojo protege a los inquilinos de ser expulsados debido a la transformación del edificio en un condominio por al menos 3 años, y posiblemente por varios años más.**

o para que desocupe la vivienda debido a dicha conversión. Los inquilinos afectados deben recibir la notificación de la intención de convertir y los documentos del plan al menos 60 días antes de que se les dé el aviso de que tienen tres años para mudarse.

El propietario debe cumplir estrictamente las leyes con respecto a la conversión. Si el propietario no proporciona toda la información requerida en la manera y modo apropiado, es posible que no pueda desalojar al inquilino al concluir el período de tres años. *Cite:* *Riotto v. Van Houten*, 235 App. Div. 177 (App. Div. 1989); *Sibig and Co. v. Santos*, 244 App. Div. 366 (App. Div. 1990).

### **El aviso sobre la intención de convertir.**

Este aviso debe contener tres elementos por separado:

- Una notificación al inquilino comunicándole su derecho a comprar la propiedad a un precio fijo.
- Una notificación diciendo que cada inquilino tiene un derecho exclusivo de comprar el apartamento en el que reside durante los primeros 90 días después de haber recibido el aviso sobre la intención de convertir. Esta notificación también debe indicar que, durante los 90 días, no se puede mostrar el apartamento a nadie más a no ser que el inquilino haya renunciado por escrito a su derecho de compra.
- Una copia de las regulaciones sobre conversiones aprobada por el Departamento de Nueva Jersey para los Asuntos de la Comunidad. Estas regulaciones explican los derechos del inquilino según la Ley contra el desalojo.

**El plan completo de conversión.** El plan debe contener una gran cantidad de información muy específica. Por ejemplo, debe incluir una descripción legal de la propiedad, el precio de la vivienda, las condiciones de venta, y una copia de la escritura si dicha vivienda fue comprada. El plan es defectuoso si no contiene toda la información requerida. Las exigencias para un plan de conversión son muy complicadas y usted debería hacer que un abogado experto las revise.

**El preaviso de tres años para desocupar o mudarse.** Después de darle al inquilino el aviso de que tiene la intención de convertir la vivienda y el plan para la conversión, el propietario entonces debe darle un preaviso de tres años para desocupar a todo

arrendatario que decida no comprar la propiedad en un condominio o en una cooperativa. El propietario no puede presentar una acción judicial para desalojar al inquilino porque tenga planeado hacer una conversión hasta que el período de tres años haya terminado. Esto significa que los inquilinos tienen un período mínimo de tres años antes de que el propietario los pueda demandar para desalojarlos a causa de la conversión. Además, cualquier cantidad de tiempo que quede en el contrato escrito debe terminarse antes de que se pueda comenzar un caso por desalojo, incluso después de que el período de tres años haya concluido.

La notificación pidiendo el desalojo debe explicar la razón por la que se termina el alquiler y se debe entregar personalmente dándole una copia al inquilino o dejando una copia en la vivienda con un miembro de la familia que sea mayor de 14 años de edad. También se puede enviar por correo certificado o regular. Si la correspondencia enviada por correo regular no es devuelta al remitente, se considerará que el inquilino ha sido informado.

**El derecho a pedir una vivienda similar a la que tiene.** Los inquilinos que hayan recibido una notificación de desalojo pueden pedirle por escrito al propietario que les dé la posibilidad de buscar y alquilar una vivienda similar. Este derecho de pedir una vivienda parecida se extiende por 18 meses después de haber recibido la notificación de desalojo. Una vivienda similar quiere decir un lugar que cumpla con todos los códigos locales y estatales para la vivienda y que sea equivalente en tamaño, número de habitaciones, instalaciones principales, alquiler y en otras formas al apartamento en el que el inquilino reside. Las exigencias para el propietario en cuanto a ofrecer la posibilidad de conseguir un alojamiento similar son específicas y los inquilinos deberían consultar con un abogado experto para mayor asesoramiento.

**Los aumentos de alquiler durante el período de tres años.** Los inquilinos tienen algunas protecciones contra los aumentos injustos en el alquiler durante los tres años que tienen para mudarse y durante todo el tiempo que permanezcan en el apartamento, incluyendo durante cualquier suspensión o aplazamiento del desalojo por adversidad. Los inquilinos siguen teniendo la protección brindada por el control del alquiler si dicho control se aplica al edificio. También, cualquier propietario que le pida a la junta encargada del control del alquiler un aumento por dificultades económicas no puede usar el aumento de gastos causados por la conversión para justificar dicha solicitud por dificultades económicas. *Cite:* N.J.S.A. 2A:18-61,31.

Los inquilinos que viven en ciudades donde no hay un control en el alquiler sólo pueden recibir aumentos de alquiler moderados. El propietario no puede usar ningún aumento de gastos que sea resultado de la conversión para justificar un incremento en el alquiler. Por ejemplo, el propietario no puede subir el alquiler porque

**Los inquilinos siguen teniendo la protección brindada por el control en el alquiler si dicho control se aplica al edificio.**

sus impuestos hayan subido debido a la conversión. *Cite:* N.J.S.A. 2A:18-61,31 En una situación como esta, los inquilinos deberían buscar asesoramiento legal.

**Retrasos adicionales en los desalojos.** Los inquilinos también deberían buscar ayuda legal cuando se enfrenten a una acción judicial para el desalojo después del preaviso de tres años. Existen reglas complicadas sobre las circunstancias bajo las cuales el juez puede conceder más suspensiones o aplazamientos del desalojo. Las reglas generales estipulan que el propietario debe demostrar que le ofreció una vivienda similar al inquilino dentro de los primeros 18 meses desde que este la solicitó. Si el inquilino pidió un alojamiento parecido y no se lo ofreció, el tribunal debe conceder una suspensión de un año (un aplazamiento). Después de por lo menos un aplazamiento de un año, si el propietario le proporciona al inquilino una compensación por las dificultades para la reubicación, el tribunal no puede dar más prórrogas. La compensación por dificultades es una exoneración del pago del alquiler por cinco meses. Un inquilino que reciba esta compensación puede vivir durante cinco meses sin tener que pagar el alquiler. Sin embargo, el tribunal automáticamente renovará la suspensión de un año si el propietario no proporciona la compensación para la reubicación y de nuevo no le da al inquilino la posibilidad de encontrar una vivienda similar. El tribunal puede dar hasta un máximo de cinco aplazamientos de un año siempre y cuando el propietario no le ofrezca al inquilino una vivienda parecida o la compensación para la reubicación. *Cite:* N.J.S.A. 2A:18-61,11.

**Requisitos adicionales.** Hay varias exigencias legales adicionales que el propietario debe cumplir. Primero, debe darle a todo inquilino cuyo alquiler comenzó antes de la conversión y que debido a esta es expulsado, una exoneración de pago del alquiler de un mes para que cubra el costo de la mudanza. *Cite:* N.J.S.A. 2A:18-61,10. Segundo, cualquier inquilino que se mude al edificio después de que el propietario haya presentado oficialmente el plan para la conversión debe recibir el aviso de que el edificio está siendo convertido. También se le debe advertir al inquilino de que, si la residencia se vende a una persona que quiere mudarse a la misma, podría ser desalojado después de recibir un preaviso de 60 días. *Cite:* N.J.S.A. 18-61,9. Tercero, si un inquilino inicia una acción civil porque ha sido engañado sobre la conversión, el propietario o el comprador del condominio puede ser responsable por el pago de tres veces la cantidad de los daños y perjuicios más los honorarios del abogado y los costos del tribunal. *Cite:* N.J.S.A. 2A:18-61,9.

### Las protecciones especiales para las personas de la tercera edad y las discapacitadas

La ley protege del desalojo por un periodo de hasta 40 años a toda persona discapacitada y de la tercera edad que resida en un edificio que esté siendo convertido en una vivienda cooperativa o de condominios y que reúna los requisitos necesarios. Durante dicho período de protección, estos inquilinos deben seguir pagando el alquiler y obedecer las reglas y normas, de no ser así, pueden ser desalojados por alguna otra razón, tal como la falta de pago del alquiler. *Cite:* N.J.S.A. 2A:18-61,22.

## A los inquilinos de la tercera edad y a los discapacitados que reúnan los requisitos, la ley les protege del desalojo hasta por 40 años.

### Requisitos para recibir la protección

Las personas de la tercera edad tienen derecho a ser protegidas contra el desalojo si (1) tienen unos ingresos que no sean más de tres veces el ingreso per cápita del condado donde viven o \$50.000, lo que sea mayor (2) han vivido en el edificio por un año o tienen un contrato por más de un año; (3) son mayores de 62 años de edad; y (4) viven en un edificio que contiene por lo menos cinco apartamentos en alquiler. Las personas discapacitadas tienen derecho a esta protección si no pueden trabajar debido a una discapacidad física o mental o son veteranos con una discapacidad de un 60 por ciento o más, relacionada con período de servicio. También

deben cumplir los estándares de ingresos y haber vivido durante un año en un edificio que tenga por lo menos cinco unidades de alquiler o tener un contrato por más de un año.

*Cite:* N.J.S.A. 2A:18- 61,24.

### Cómo solicitar la protección

Antes de que el propietario convierta el edificio, la ciudad o población le enviará a cada inquilino un formulario de inscripción para el programa de protección del alquiler. Las personas de la tercera edad o discapacitadas que deseen inscribirse deben llenar el formulario y devolvérselo a la ciudad dentro de los 60 días de haberlo recibido. El inquilino también debe firmar una declaración escrita ante un notario público indicando sus ingresos y diciendo que ha vivido en el apartamento por un año o que tiene un contrato de alquiler a largo plazo.

La ciudad debe decidir e informarle por escrito antes que se cumplan 30 días de la fecha en la que se presentó la solicitud, si el inquilino cumple los requisitos. Un inquilino que los cumpla puede recibir la protección si el propietario continúa con el plan de conversión. *Cite:* N.J.S.A. 2A:18-61,28.

La solicitud de protección debe ser enviada a la ciudad dentro de los 60 días de haberla recibido. El inquilino puede aún solicitar la protección semanas o meses más tarde, siempre y cuando la solicitud se haga antes de que un juez dicte un fallo para el desalojo, o antes de que el apartamento se venda a una persona que tenga la intención de vivir en él. Los inquilinos que hagan la solicitud y no reciban la protección porque no cumplen con los requisitos establecidos (por tener altos ingresos u otros motivos) pueden solicitarla de nuevo. Esto se puede hacer hasta un año después o más, siempre y cuando la nueva solicitud se haga antes de que exista un fallo del tribunal o antes de que se venda el apartamento. *Cite:* *Ellin Corp. v. Tp. of North Bergen*, 253 N.J. Super. 434 (App. Div. 1992).

### La protección contra aumentos en el alquiler

Las personas de la tercera edad y discapacitadas que reúnan los requisitos también reciben la protección ante aumentos desproporcionados del alquiler. El control del alquiler

continúa protegiendo a los inquilinos si dicho control rige en el edificio donde residan. Un propietario que le pida a la junta de control permiso para hacer un aumento en el alquiler, debido a dificultades económicas, no está autorizado a usar el costo adicional de la conversión como una razón para incrementar el alquiler por dichas dificultades. En lugares donde el control del alquiler no es aplicable, cualquier aumento debe ser moderado. Además, el propietario no puede usar ningún incremento en los gastos a consecuencia de una conversión para justificar un aumento en el alquiler. Los inquilinos protegidos que se enfrentan a un incremento del alquiler deberían buscar ayuda legal experta. *Cite: N.J.S.A. 2A:18-61,31.*

### Las protecciones especiales del Condado de Hudson

La ley proporciona protecciones adicionales para ciertos inquilinos que viven en el Condado de Hudson. *Cite: N.J.S.A. 2A:18-61,40.* Los inquilinos de dicho condado que reúnan los requisitos establecidos están protegidos de forma permanente ante un desalojo debido a una conversión del edificio en el que residen. Dichos inquilinos deben seguir pagando el alquiler y seguir las reglas del contrato. Todavía pueden ser desalojados si el propietario puede demostrar ante el tribunal alguna de las causas legales para el desalojo.

#### Requisitos para recibir la protección

Los inquilinos residentes del Condado de Hudson tienen derecho a la protección contra el desalojo si los ingresos familiares están por debajo de una cantidad establecida anualmente. De igual forma, estos inquilinos deben haber vivido en sus apartamentos por lo menos 12 meses antes de que solicitaran la protección. También deben hacer la solicitud antes de que el propietario consiga el permiso del estado para hacer la conversión.

Antes de que el propietario pueda realizar la conversión, todos los inquilinos en el edificio deben haber sido notificados por escrito informándoles de que tienen derecho a solicitar una protección especial contra el desalojo. El estado no le permitirá al propietario convertir el edificio a no ser que pueda demostrar que todos los inquilinos han sido notificados de su derecho a solicitar protección.

#### Cómo solicitar la protección

La ciudad enviará una solicitud a cada inquilino antes de que el propietario convierta el edificio. Todo inquilino que desee solicitar la protección debe llenar el formulario y devolvérselo a la ciudad antes de que se cumplan 60 días de haberlo recibido. Los inquilinos puede que también tengan que firmar una declaración escrita ante un notario público indicando sus ingresos y diciendo que han vivido en el apartamento durante 12 meses.

La ciudad debe decidir e informar por escrito a los inquilinos que reúnan los requisitos antes de que se cumplan 30 días de la recepción de la solicitud. Los inquilinos que no reúnan los requisitos para recibir la protección especial del Condado de Hudson tienen todavía los mismos derechos que el resto de inquilinos en casos de conversiones, como se indicó anteriormente.

### Otros requisitos

Los inquilinos que residen en el Condado de Hudson pueden perder su protección contra el desalojo si los ingresos familiares están por encima de la cantidad permitida por la ley. Asimismo, pueden perder la protección si ya no residen en el apartamento. Además, el alquiler para los inquilinos protegidos en dicho condado sigue bajo el control del alquiler si el edificio está cubierto por dicho control. Un propietario que le pida permiso a la junta de control del alquiler para hacer un aumento debido a dificultades financieras, no está autorizado a usar el costo adicional de la conversión como una razón para hacer un incremento en el alquiler por dificultades económicas. En lugares donde el control del alquiler no es aplicable, el propietario sólo puede hacer aumentos moderados que no incluyan ningún incremento de gastos que sean resultado de la conversión.

# Capítulo 15

## Las casas de huéspedes, pensiones y parques de casas móviles

La información en este capítulo estaba vigente en febrero de 2015, pero las leyes cambian a menudo. Por favor consulte nuestro sitio web, [www.lsnjlaw.org](http://www.lsnjlaw.org), para ver las actualizaciones hechas a este manual o consulte con un abogado para obtener asesoramiento legal actualizado.

**MILES DE PERSONAS**, muchas de ellas pobres y de la tercera edad, viven en una pensión o en una casa de huéspedes en Nueva Jersey. Algunos de estos edificios son antiguos y necesitan reparaciones urgentemente. Varios tienen vestíbulos estrechos con poca iluminación y no tienen sistemas apropiados de calefacción ni de electricidad. Esto los convierte en un riesgo de incendios y en lugares de los que es difícil escapar en caso de fuego. A menudo, las personas pobres y de la tercera edad que viven en estas casas son víctimas de los propietarios que, aprovechándose del miedo de los residentes a ser desalojados, les exigen pagar alquileres elevados a cambio de malas condiciones de habitabilidad.

Miles de otras familias en todo el estado residen en parques para casas móviles. Los residentes en casas móviles están en una situación poco usual: por lo general son dueños de la casa móvil, pero tienen que alquilarle al propietario del parque el espacio en el que se ubica. Existe un número limitado de parques para casas móviles autorizados y aprobados. Casi ninguno de estos acepta casas trasladadas de otro parque. Por esta razón, los residentes de casas móviles tienen poca oportunidad de negociar en caso de discusión con el propietario del parque.

Se han aprobado leyes especiales para proteger a los residentes de las casas de huéspedes, pensiones y casas móviles. Este capítulo le explicará dichas protecciones.

### Las protecciones para los huéspedes y residentes de una pensión

La Ley para las casas de huéspedes y pensiones fue diseñada para proteger a las personas que residen en este tipo de vivienda. Conforme a la ley, el Departamento para los Asuntos de la Comunidad (DCA, por sus siglas en inglés) es responsable de inspeccionar todas las casas de huéspedes y pensiones en Nueva Jersey. El DCA tiene que asegurarse de que toda vivienda sea segura y apropiada. También debe cerciorarse de que el propietario o el administrador respete los derechos de los residentes. Por ejemplo, el DCA debe verificar que en caso de incendio la edificación sea un lugar seguro, que no tenga ningún problema grave en las tuberías o el sistema eléctrico, que tenga bastante luz y aire, que

sea limpio y seguro. El DCA tiene que asegurarse de que la vivienda esté bien mantenida. De igual manera debe confirmar que no haya ninguna infracción de los derechos de los residentes, tales como el derecho de recibir visitas de familiares, amistades y trabajadores sociales. *Cite:* N.J.S.A. 55:13B-1.

### El proceso de concesión de licencias

Cada casa de huéspedes y pensión debe solicitar ante el DCA una licencia de funcionamiento. El DCA debe entonces inspeccionar la vivienda y revisar sus antecedentes. Si el DCA descubre que el edificio necesita reparaciones o que existen otras infracciones, le debe enviar al dueño una notificación escrita sobre estas. El aviso debe indicar la fecha y el plazo que el dueño tiene para corregir dichas infracciones. Si no se han hecho las reparaciones en la fecha indicada, el DCA puede (1) ordenar que se cierre la casa, (2) multar al propietario por las violaciones, o (3) pedirle al tribunal que designe un administrador judicial. El trabajo de este es hacer cualquier reparación o mejora necesaria y tomar cualquier otra medida requerida para el correcto funcionamiento de la casa. El DCA puede autorizar a un condado o al municipio para que haga las inspecciones. Si lo hace, el DCA debe controlarlas y supervisarlas.

### Las protecciones contra el desalojo

Las protecciones en la Ley contra el desalojo cubren a los residentes de las casas de huéspedes y pensiones. Esto significa que estas personas tienen derecho a recibir las mismas protecciones que el resto de inquilinos reciben. Esto incluye las protecciones contra el desalojo presentadas en el [Capítulo 8](#), “Las causas para el desalojo”. *Cite:* N.J.S.A 55:13B-6(e); N.J.S.A. 5:27-3,3; N.J.S.A. 2A:18-61,1. Además, si una persona es desplazada de una casa de huéspedes o pensión debido a la aplicación de algún código, dicho residente tendrá derecho a recibir la ayuda de reubicación. Vea “Asistencia para los desplazados” en el [Capítulo 13](#).

### Otros derechos de los residentes de una pensión

La ley dice que toda persona que resida en una pensión tiene derecho a:

- Manejar sus propios asuntos financieros;
- Usar la ropa de la forma que quiera;
- Arreglarse el pelo según su preferencia;
- Tener y usar sus efectos personales en su cuarto, excepto en casos donde la pensión pueda demostrar que hacerlo no sería seguro o práctico, o que interferiría con los derechos de otros residentes;
- Recibir y enviar correo sin que otros lo abran;
- Utilizar sin acompañamiento el teléfono a una hora razonable y a pagar por el uso de un teléfono privado;
- Privacidad;

- Contratar un médico personal, pagado por él mismo o por un seguro médico;
- Privacidad con respecto a su condición médica y tratamiento;
- Recibir la visita de cualquier persona que escoja sin ninguna restricción, a una hora razonable;
- Ser un miembro activo de la comunidad;
- Presentar quejas de su parte o de parte de otros ante agencias del gobierno u otras personas sin amenazas de represalia (venganza) en cualquier forma o manera;
- Un ambiente residencial seguro y digno, así como a un cuidado que reconozca la dignidad y la individualidad del residente;
- Negarse a trabajar para el lugar donde se aloja, excepto si ha sido acordado entre el residente y el administrador;
- Practicar su religión;
- Que no se le prive de ningún derecho sólo porque vive en una pensión;
- Estar libre de las represalias del propietario si el residente intenta defenderse o hacer cumplir sus derechos. *Cite: N.J.S.A. 55:13B-14 y 19.*

El propietario debe darle a cada residente un aviso escrito que contenga estos derechos, y el aviso debe ser colocado en la puerta de la vivienda. Debe incluir el nombre, la dirección y el número telefónico de las agencias de servicios sociales, incluyendo la Oficina del defensor de los derechos de las personas de la tercera edad que están institucionalizadas, la agencia del condado para el bienestar social, y la oficina del condado para las personas de la tercera edad.

Cualquier residente cuyos derechos hayan sido violados puede demandar a la persona que lo hizo. El residente puede demandar por daños reales y punitivos, los honorarios razonables del abogado y los gastos de presentación de la demanda. *Cite: N.J.S.A. 55:13B-21.*

### Las protecciones para los inquilinos que viven en casas móviles

Los propietarios de casas móviles son también inquilinos porque alquilan el espacio en parques para casas móviles. Por esta razón, conforme a la Ley contra el desalojo, los propietarios de casas móviles están protegidos de ser desalojados. También están protegidos por la Ley de reembolso del impuesto sobre la propiedad en Nueva Jersey. Las decisiones del tribunal también han establecido que otras leyes sobre arrendatario y propietario, cubriendo el depósito de garantía, la liquidación judicial, la veracidad en el préstamo, la identidad del propietario, la discriminación contra los niños, el desalojo sin la ayuda del tribunal, el embargo y las represalias (la venganza), también se aplican en casos de dueños de casas móviles, aun cuando dicho tipo de vivienda no se mencione de forma expresa en estas leyes. *Cite: Fromet Properties, Inc. v. Buel, 294 N.J. Super. 601 (App. Div.*

1996); *Pohlman v. Metropolitan Trailer*, 126 N.J. Super. 114 (Ch. Div. 1973). Conforme a la Ley para las casas móviles, los inquilinos que residen en las mismas también tienen protecciones especiales. Estas se explican en las secciones a continuación.

### **El requisito de que se haga un contrato escrito**

La Ley para las casas móviles exige que cualquier propietario de un parque le dé a todo aquel que alquile un espacio, un contrato escrito de al menos un año de alquiler antes de que se cumpla un mes de la fecha en que el inquilino se mude al parque. Esta es la única forma de alquiler residencial en Nueva Jersey donde se requiere un contrato escrito por un período específico de tiempo. *Cite*: N.J.S.A. 46:8C-4.

Sin embargo, el propietario del parque puede tener una regla escrita sobre el estilo o la calidad del equipamiento que el dueño de la casa móvil puede usar. El propietario del parque no puede obligar a ningún dueño de casa móvil a comprarle el equipo a él o a un distribuidor en particular. Si esto sucede, el dueño de la casa móvil puede demandar al propietario del parque ante un tribunal civil.

El propietario de un parque de casas móviles no puede obligar a ningún residente a comprarle la casa móvil o el equipo necesario a un vendedor en particular. *Cite*: N.J.S.A. 46:8C-2.

### **La mudanza y la venta de casas móviles**

El propietario de un parque para casas móviles no puede pedirle a ningún inquilino que traslade su casa dentro del parque a no ser que dicho traslado sea razonablemente necesario. Igualmente, el propietario debe darle al inquilino una notificación de 30 días. En caso de emergencia, el administrador puede mover la casa, pero se hace responsable de pagar por todos los gastos producto de cualquier daño que sufra la misma durante el traslado. *Cite*: N.J.S.A. 46:8C-2.

El dueño de una casa móvil que piense venderla debe notificar por escrito al propietario del parque. Tratar de vender una casa móvil sin el consentimiento o conocimiento del propietario del espacio es ilegal. Antes de vender una casa móvil, el vendedor debe darle al comprador una solicitud de alquiler para un espacio en el parque. El comprador entonces debe devolver dicha solicitud en persona al propietario o administrador del parque. Este tiene el derecho de aprobar quién compra una casa móvil que esté en su parque, pero no puede negarse sin tener una razón. Si el propietario del parque rechaza la aprobación sin motivo alguno, el dueño de la casa o el comprador pueden demandarlo ante el Tribunal Superior. El tribunal puede concederle un monto por daños y perjuicios, los gastos del litigio, y los honorarios del abogado. De igual manera puede exigir al propietario del parque que le alquile el espacio al comprador. Una razón válida para rechazar al comprador sería un historial de crédito poco satisfactorio. *Cite*: N.J.S.A. 46:8C-3.

El propietario del parque puede rechazar la aprobación del comprador interesado si el parque ha sido designado legalmente como un lugar para personas de la tercera edad y el inquilino está por debajo de la edad mínima requerida. Sin embargo, en un parque que no

esté reservado para personas mayores, la discriminación contra compradores con niños puede ser un acto contra la ley federal y la estatal. Por favor busque asesoramiento legal si piensa que es víctima de este tipo de discriminación

### **Información sobre las tarifas**

El propietario del parque debe dar a conocer a los inquilinos y al público todas las tarifas, gastos, tasas y normativas. Esta información debe hacerse por escrito y se le debe dar a cada inquilino antes de que se mude al parque. Cualquier tarifa adicional, gasto, tasa, norma o cambio también debe hacerse constar por escrito y entregarse a los inquilinos residentes de viviendas móviles al menos 30 días antes de la fecha de su entrada en vigor. Si no se hace así y el inquilino incumple con algo contenido en dicho escrito, el propietario del parque no puede usar dicho incumplimiento como una causa para el desalojo. *Cite: N.J.S.A. 46:8C-2.*

Es ilegal que el propietario del parque de casas móviles pida o reciba una donación o un regalo directa o indirectamente de alguien que quiere alquilar un espacio en el parque. Esto es un delito contra el orden público y el propietario puede ser procesado ante el tribunal municipal. Si un pago de este tipo se hace, el dueño de la casa puede demandar para recuperar la cantidad pagada. El juez puede conceder el doble de la cantidad pagada ilegalmente, los costos de la causa y los honorarios del abogado. *Cite: N.J.S.A. 46:8C-2.*

### **El aumento del alquiler y el mantenimiento de la propiedad**

Los aumentos del alquiler para cualquier dueño de vivienda móvil están sujetos a los mismos requisitos de notificación y límites, incluyendo el control del alquiler si es aplicable, que afectan al resto de inquilinos. El propietario del parque es responsable del mantenimiento general del mismo. Esto incluye el mantenimiento de todos los servicios acordados en el contrato. Si el propietario no mantiene correctamente el área o los servicios, esto constituye un incumplimiento de la garantía de habitabilidad y el inquilino puede buscar que se haga justicia de la misma forma que lo haría cualquier otro inquilino.

## **La asociación de dueños de casas móviles**

Hay una asociación de dueños de casa móviles que puede proporcionarle información y ayuda. Puede contactar a:

MHOA NJ  
P.O. Box 104  
Jackson, NJ 08527  
Teléfono: (732) 534-0085  
[www.mhoanj.org](http://www.mhoanj.org)

# Capítulo 16

## La discriminación en materia de vivienda

La información en este capítulo estaba vigente en febrero de 2015, pero las leyes cambian a menudo. Por favor consulte nuestro sitio web, [www.lsnjlaw.org](http://www.lsnjlaw.org), para ver las actualizaciones hechas a este manual o consulte con un abogado para obtener asesoramiento legal actualizado.

### La discriminación en el alquiler es ilegal

**LAS LEYES ESTATALES Y FEDERALES** prohíben la discriminación en el alquiler de viviendas. Estas leyes se llaman *leyes de imparcialidad en la vivienda*.



Las leyes estatales y federales también declaran ilegal que un propietario o una agencia inmobiliaria se niegue a alquilarle a una familia con niños.

Este capítulo describe lo que se considera discriminación ilegal y lo que usted puede hacer si cree que el propietario o una agencia inmobiliaria viola las leyes de imparcialidad en la vivienda.

Conforme a las leyes estatales y las federales, es ilegal que un propietario o una agencia inmobiliaria se niegue a alquilarle una vivienda debido a su raza, religión, color, nacionalidad, ascendencia, estado civil, género, orientación sexual o discapacidad física o mental. Estas leyes también declaran ilegal que el propietario o la agencia inmobiliaria se niegue a alquilarle una vivienda porque usted está embarazada o su familia incluye a niños menores de 18 años.

### El negarse a alquilar una vivienda a una persona que recibe ayuda de la Sección 8 y a personas con otro tipo de ingresos

Según las leyes de Nueva Jersey, es ilegal que un propietario se niegue a alquilarle a una persona porque esta tiene un vale de la Sección 8 o recibe otro tipo de ayuda para la vivienda. *Cite:* N.J.S.A. 10:5-12(g). Esto se aplica en los casos donde el inquilino ya reside en una casa o apartamento y luego obtiene asistencia de la Sección 8, y en los casos de inquilinos que buscan alquilar por primera vez. Un propietario no puede negarse a aceptar como pago la ayuda para el alquiler que un inquilino reciba y luego ir y presentar

una demanda para desalojar a dicho inquilino por la falta de pago del alquiler. *Cite: Franklin Tower One, L.L.C. v. N.M.*, 157 N.J. 602 (1999).

Si usted tiene un vale de la Sección 8 u otro subsidio y el propietario no quiere alquilarle una vivienda, debe ponerse en contacto inmediatamente con un abogado o con la División de Derechos Civiles de Nueva Jersey. (Según las leyes de Nueva Jersey es también ilegal que un propietario se niegue a alquilarle a una persona que pagará el alquiler con otra fuente de ingresos, como por ejemplo el bienestar público, pensión alimentaria o manutención infantil. *Cite: N.J.S.A. 10:5-12[g].*)

La División de Derechos Civiles tiene cinco oficinas en Nueva Jersey. Usted debe llamar a la oficina local que gestiona casos en el condado donde reside. Consulte la lista de las oficinas al final de este capítulo. Asimismo, vea en la página 144 información bajo la sección: Lo que puede no ser considerado como discriminación.

### **La discriminación contra las familias con niños**

Las leyes estatales y federales también indican que es ilegal que el propietario o agencia inmobiliaria se niegue a alquilarle a una familia con niños. *Cite: N.J.S.A. 10:5-12(g) (5)*. Sin embargo, existen algunas excepciones. El propietario puede negarse a alquilarle a una familia con niños si el edificio fue construido sólo para personas de la tercera edad. Pero cada apartamento en dicho edificio debe ser ocupado por personas mayores de 62 años de edad. Las comunidades para personas jubiladas mayores de 55 años de edad, pueden negarse a alquilarle a una familia con niños, pero sólo si reúnen determinados requisitos.

Bajo la ley estatal, es ilegal que un propietario se niegue a alquilarle a una pareja porque no están casados. *Cite: Kurman v. Fairmount Realty Corp.*, 8 N.J. Admin. Reports 110 (1985). Igualmente, vea también la información en la sección: “Lo que puede no ser considerado como discriminación”.

### **Protección especial para personas discapacitadas**

Si usted es discapacitado, las leyes estatales y federales contienen protecciones adicionales contra la discriminación. Es ilegal que un propietario se niegue a alquilarle debido solamente a su deficiencia o discapacidad.

La ley también dice que el propietario debe estar dispuesto a hacer cambios razonables a las reglas y normas para permitirle convertirse en un inquilino, seguir siéndolo o disfrutar de un apartamento, siempre y cuando los cambios que usted pida sean legales. Estos cambios a las políticas, reglas y prácticas se llaman “ajustes razonables”. *Cite: 42 U.S.C. § 3604 y N.J.S.A. 10:5-4,1*.

El propietario tampoco puede negarse a hacer cambios aceptables a su apartamento, los cuales le harían a usted más fácil vivir en el lugar. Esto significa que el propietario debe permitirle proporcionar barandillas, rampas o cualquier otro equipamiento especial que usted necesite. Usted tendrá que pagar por estos cambios. (*Nota: si reside en una vivienda subvencionada, el propietario podría tener que pagar por dichos cambios*). Si

el propietario se lo pide, usted deberá pagar el coste razonable para quitar las rampas o barandillas u otro cambio necesario cuando se vaya del apartamento. *Cite:* 42 U.S.C. § 3604 y N.J.S.A. 10:5-4,1.

Cada mes, el propietario puede hacer que usted deposite en una cuenta bancaria especial el dinero para cubrir el costo para quitar las rampas y cualquier equipamiento cuando usted se vaya del apartamento. Sólo puede hacerle depositar dicho dinero si él puede demostrar que los cambios que usted necesita son muy caros. Sin embargo, los pagos deben ser lo bastante bajos como para que usted los pueda costear y deben parar después de que la cantidad necesaria para hacer los cambios haya sido depositada. El propietario debe darle el interés devengado en esa cuenta.

Las leyes estatales también permiten que un inquilino discapacitado anule el contrato porque el apartamento o casa no es “accesible para personas discapacitadas”. Usted sólo puede terminar el contrato si le pidió al propietario que hiciera que el lugar fuera de fácil acceso y él no está dispuesto o no puede hacerlo. *Cite:* N.J.S.A. 46:8-9,2. Vea también la próxima sección: “Lo que puede no ser considerado como discriminación”.

### **Lo que puede no ser considerado como discriminación**

Hay ciertas razones por las que el propietario puede negarse a alquilarle una vivienda que no se consideran discriminación ilegal. El propietario no tiene que alquilarle si sus ingresos no son lo bastante altos para pagar el alquiler o si una verificación de sus antecedentes financieros muestra que en el pasado no ha podido pagar el alquiler de algún apartamento o no ha podido pagar otras deudas. Pero es posible que estas no sean buenas razones si usted tiene un vale de la Sección 8 u otro tipo de ayuda para pagar la vivienda. *Cite:* *T.K. v. Landmark West*, 353 N.J. Super. 223 (2002). Sin embargo, vea *Pasquince v. Brighton Arms Apartments*, 378 N.J. Super. 588 (App. Div. 2005), donde el tribunal dictaminó que a una persona que tiene un vale de la Sección 8 se le puede negar el alquiler de un apartamento si tiene un mal historial de crédito. Esto depende de los hechos de cada caso. Si tiene un vale de la Sección 8 u otro subsidio y el propietario no le alquila debido a su historial de crédito o la cantidad de sus ingresos, usted debe ponerse en contacto con un abogado o con la División de Derechos Civiles de Nueva Jersey. Vea en este mismo capítulo, “El negarse a alquilar una vivienda a una persona que recibe ayuda de la Sección 8 y a personas con otro tipo de ingresos”.

Un propietario puede negarse a alquilarle una vivienda si su familia es demasiado grande para el tamaño del apartamento. Si su familia es demasiado grande o no, por lo general depende de qué tan grande es todo el apartamento, y no solo de cuántos dormitorios tenga. Los propietarios también se pueden negar a alquilarle una vivienda basándose en sus antecedentes penales. Pero es posible que usted pueda oponerse a lo que el propietario está haciendo si puede demostrar que este realmente le está discriminando por su raza, su religión u otro aspecto considerado ilegal. También puede oponerse a la decisión del propietario de usar los antecedentes penales si la política que está utilizando le parece poco razonable o no se está aplicando a todas las personas por igual. Si le están rechazando su petición para una vivienda pública o subsidiada, su derecho a impugnar las políticas de

rechazo de la autoridad de la vivienda o del propietario privado es más fuerte que para la vivienda privada no subvencionada.

Es importante que le pida al propietario que sea específico sobre las razones por las que se niega a alquilarle una vivienda. Si usted sospecha que está siendo discriminado, consiga la ayuda de un grupo para la imparcialidad en la vivienda, de los Servicios Legales, de un abogado particular o de la División de Derechos Civiles.

### **Cómo presentar una queja por discriminación**

En Nueva Jersey la discriminación en materia de vivienda ocurre con frecuencia. Hay agencias del gobierno establecidas para investigar las quejas de discriminación en la vivienda.

Si cree que el propietario no le alquila un apartamento debido a su raza, religión, color, nacionalidad, ascendencia, estado civil, género, orientación sexual, discapacidad física o mental, la fuente de ingresos que utilizará para pagar el alquiler o porque tiene niños, usted puede hacer varias cosas.

Puede presentar una queja por discriminación directamente a una de las tres agencias del gobierno. Estas agencias tienen que investigar su queja y tomar medidas para ayudarlo, si concluyen que usted ha sido víctima de discriminación. Pueden hacer que los propietarios que discriminan paguen por daños y perjuicios y hasta pueden conseguirle el apartamento que usted quería y le fue negado. Los propietarios que violen la Ley contra la discriminación están sujetos a pagar multas de hasta 10.000 dólares. *Cite: N.J.S.A. 10:5-14,1(a).*

Es importante llamar o escribir inmediatamente a estas agencias si cree ser víctima de discriminación en materia de vivienda. Usted querrá que estas agencias investiguen su queja inmediatamente.

Hay dos agencias principales, una federal y una estatal, que gestionan las quejas de discriminación en materia de vivienda:

#### **Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano**

**(HUD, por sus siglas en inglés)**

Fair Housing and Equal Opportunity Division

New York Regional Office of FHEO

26 Federal Plaza, Room 3532

New York, NY 10278-0068

1-800-669-9777 (quejas por discriminación)

(973) 622-7900 (quejas por HUD)

[www.hud.gov/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/online\\_complaints](http://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online_complaints)

Correo electrónico: [ComplaintsOffice02@hud.gov](mailto:ComplaintsOffice02@hud.gov)

**Departamento de Leyes y Seguridad Pública de Nueva Jersey, División de Derechos Civiles (New Jersey Department of Law and Public Safety, Division on Civil Rights)**

**Oficina regional para el norte del estado, Northern Regional Office**

31 Clinton Street, 3rd Floor (3er piso)

Newark, NJ 07102

973-648-2700

Fax: 973-648-4405

**Oficina regional para el centro del estado, Central Regional Office**

140 East Front Street, 6th Floor (6to piso)

P.O. Box 090

Trenton, NJ 08625

609-292-4605

Fax: 609-984-3812

**Oficina regional para el sur del estado, Southern Regional Office**

5 Executive Campus, Suite 107

Cherry Hill, NJ 08034

856-486-4080

Fax: 856-486-2255

**Oficina regional para la costa sur, South Shore Regional Office**

1325 Boardwalk, 1st Floor (1er piso)

Tennessee Avenue and Boardwalk

Atlantic City, NJ 08401

609-441-3100

Fax: 609-441-3578

**Discriminación en materia de vivienda (DCR, por sus siglas en inglés)**

**Línea directa gratuita, 1-866-405-3050**

Para más información sobre la División de Derechos Civiles, y sobre cómo presentar una queja, visite el sitio web de la División: [www.nj.gov/oag/dcr/index.html](http://www.nj.gov/oag/dcr/index.html).

Ambas agencias gestionan quejas sobre las varias formas de discriminación descritas anteriormente. Sólo la agencia estatal, la División de Derechos Civiles, se encarga de quejas sobre discriminación basada en la orientación sexual del afectado.

Si tiene una queja contra un agente inmobiliario, la Comisión de Bienes Raíces de Nueva Jersey puede investigar y sancionar a cualquier agente inmobiliario que dicha

agencia compruebe que le ha discriminado. La Comisión no puede concederle dinero por daños ni obligar al agente a alquilarle la vivienda. Puede ponerse en contacto con la Comisión en:

New Jersey Real Estate Commission

240 West State Street

P.O. Box 471

Trenton, NJ 08625-0471

(609) 292-7272 / 1-800-446-7467

Página web principal: [www.state.nj.us/dobi/division\\_rec/index.htm](http://www.state.nj.us/dobi/division_rec/index.htm)

Formulario para la queja: [www.state.nj.us/dobi/consumer.htm#realestate](http://www.state.nj.us/dobi/consumer.htm#realestate)

También puede ir directamente ante un tribunal sin recurrir a estas agencias, y demandar al propietario o agente que crea que le ha discriminado. Sin embargo, esto significa que usted podría necesitar su propio abogado y tendría que hacer su propia investigación. Si tiene éxito en el tribunal, podría conseguir dinero por daños y perjuicios, el apartamento que injustamente le fue negado y los honorarios del abogado.

Si su queja es con respecto a una vivienda para dos familias ocupada por el propietario, ni la División de Derechos Civiles, ni la HUD, ni la Comisión de Bienes Raíces podrán ayudarle. Su única opción en ese caso es la de acudir ante un tribunal.

### **Grupos locales para la imparcialidad en la vivienda**

Algunos condados tienen organizaciones trabajando para la imparcialidad en la vivienda que pueden ayudarle con su queja por discriminación. Dichos grupos pueden investigar gratuitamente su queja y ayudarle a conseguir la vivienda que quiere. También pueden ayudarle a presentar cargos contra el propietario y/o agente inmobiliario, buscarle un abogado o ayudarle a presentar una queja ante la agencia HUD o la División de Derechos Civiles.

Los siguientes condados tienen organizaciones que pueden ayudarle con su queja sobre la imparcialidad en la vivienda:

#### **Condado de Bergen**

Fair Housing Council of Northern New Jersey

131 State Street, Suite 140

Hackensack, NJ 07601

(201) 489-3552

[www.fairhousingnj.org](http://www.fairhousingnj.org)

**Condado de Middlesex**

Housing Coalition of Central Jersey  
Junta de Acción Puertorriqueña, Puerto Rican Action Board  
90 Jersey Avenue  
New Brunswick, NJ 08901  
(732) 249-9700  
[www.prab.org/programs/housing-services](http://www.prab.org/programs/housing-services)

**Condado de Monmouth**

Monmouth County Fair Housing Board  
1 East Main Street  
Freehold, NJ 07728  
(732) 431-7490  
[www.co.monmouth.nj.us/page.aspx?Id=3000](http://www.co.monmouth.nj.us/page.aspx?Id=3000)

**Condado de Morris**

Urban League of Morris County  
Fair Housing and Assistance Program  
300 Madison Avenue, Suite A  
Morristown, NJ 07960-6116  
(973) 539-2121  
[www.ulmcnj.org/housing](http://www.ulmcnj.org/housing)

**La necesidad de tener asistencia jurídica**

Probar que hubo discriminación en la obtención de la vivienda puede ser difícil y complicado. Usted podría necesitar la ayuda de uno de los grupos locales para la imparcialidad en la vivienda mencionados en la lista anterior. También necesitará un abogado. Dichos grupos pueden recomendarle uno. También puede llamar al programa de Servicios Legales en su localidad para obtener ayuda o ser enviado a un abogado particular especializado en casos de discriminación en la vivienda.

# Los Programas de los Servicios Legales de Nueva Jersey

## Programa de coordinación estatal

Los Servicios Legales de Nueva Jersey  
100 Metroplex Drive, Suite 402 (P.O. Box 357)  
Edison, NJ 08818-1357  
732-572-9100 | [www.LSNJ.org](http://www.LSNJ.org)

**LSNJLAW<sup>SM</sup> la línea directa gratuita  
de asistencia jurídica para todo el estado  
1-888-LSNJ-LAW (1-888-576-5529)  
[www.LSNJLAW.org](http://www.LSNJLAW.org)**

## Los programas regionales de los Servicios Legales

### Central Jersey Legal Services

Condado de Mercer . . . . .	609-695-6249
Condado de Middlesex . . . . .	732-249-7600
Condado de Union . . . . .	908-354-4340

### Essex-Newark Legal Services . . . . . 973-624-4500

### Legal Services of Northwest Jersey

Condado de Hunterdon . . . . .	908-782-7979
Condado de Morris . . . . .	973-285-6911
Condado de Somerset . . . . .	908-231-0840
Condado de Sussex . . . . .	973-383-7400
Condado de Warren . . . . .	908-475-2010

### Northeast New Jersey Legal Services

Condado de Bergen . . . . .	201-487-2166
Condado de Hudson . . . . .	201-792-6363
Condado de Passaic . . . . .	973-523-2900

### South Jersey Legal Services

Entrevistas iniciales centralizadas para SJLS . . . . .	800-496-4570
Condado de Atlantic . . . . .	609-348-4200
Condado de Burlington . . . . .	609-261-1088
Condado de Camden . . . . .	856-964-2010
Condado de Cape May . . . . .	609-465-3001
Condado de Cumberland . . . . .	856-691-0494
Condado de Gloucester . . . . .	856-848-5360
Condado de Monmouth . . . . .	732-414-6750
Condado de Ocean . . . . .	732-608-7794
Condado de Salem . . . . .	856-691-0494