

**Los derechos de los arrendatarios en Nueva Jersey © 2008 los Servicios Legales de Nueva Jersey**

Los Servicios Legales de Nueva Jersey producen estos materiales para que las personas que no pueden pagar por un asesoramiento o una representación legal los utilicen. No están a la venta y ninguna persona los puede utilizar con fines comerciales. Usted puede hacer copias solamente para su uso personal o educativo. No se puede modificar dichas copias y estas tienen que conservar la identificación de los Servicios Legales y la fecha en que se produjeron los originales.

La información en este manual estaba vigente en septiembre del 2012, pero las leyes cambian a menudo. Por favor consulte nuestro sitio Web, [www.lsnjlaw.org/espanol](http://www.lsnjlaw.org/espanol) para ver los cambios que se le han hecho a este manual o consulte con un abogado para obtener un consejo legal actualizado.

# 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**



Derechos reservados © 2008 Legal Services of New Jersey

Los Servicios Legales de Nueva Jersey producen estos materiales para que las personas que no pueden pagar por un asesoramiento o una representación legal los utilicen. No están a la venta y ninguna persona los puede utilizar con fines comerciales. Usted puede hacer copias solamente para su uso personal o educativo. No se puede modificar dichas copias y estas tienen que conservar la identificación de los Servicios Legales y la fecha en que se produjeron los originales. Para más información, comuníquese con:

Legal Services of New Jersey

P.O. Box 1357

Edison, NJ 08818-1357

Correo electrónico: [publicaciones@LSNJ.org](mailto:publicaciones@LSNJ.org)

© 2008 Legal Services of New Jersey

# Índice

<b>Introducción</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Conozca sus derechos como arrendatario</b> .....	<b>3</b>
¿Necesito un abogado? .....	3
¿Qué hago para encontrar un abogado? .....	3
Cómo representarse uno mismo ante el tribunal .....	4
Dónde buscar una biblioteca jurídica .....	4
Cómo se buscan las leyes que rigen al arrendatario y al propietario ...	5
Cómo se buscan las leyes nuevas o recientes .....	5
Dónde se buscan las reglas .....	6
Cómo se busca la jurisprudencia .....	6
Dónde se encuentran las leyes locales .....	6
Las leyes federales .....	6
Cómo obtener la ayuda de un bibliotecario jurídico .....	7
Las asociaciones de arrendatarios .....	7
La importancia de las asociaciones locales de arrendatarios .....	7
<b>2. Cómo buscar un lugar para alquilar y mudarse a él</b> .....	<b>8</b>
Lo qué hay que hacer para encontrar una vivienda que le acepte un vale de la Sección 8 .....	8
Cómo usar la ayuda de un agente de bienes raíces o una agencia promotoras en la búsqueda de una vivienda .....	8
Las agencias promotoras de la vivienda de alquiler .....	8
Los agentes inmobiliarios .....	10
Cómo buscar una vivienda por su propia cuenta .....	10
La mudanza .....	10
Inspeccione el lugar .....	10
Obtenga una promesa por escrito de que las reparaciones serán hechas ...	11
<b>3. El depósito de garantía</b> .....	<b>12</b>
La ley con respecto al depósito de garantía en casos de alquiler .....	12
El límite en la cantidad del depósito .....	12
Información con respecto al depósito de garantía .....	13
Su derecho a usar el depósito como pago del alquiler .....	13
Los intereses al depósito de garantía .....	14
Cómo obtener la devolución de su depósito de garantía .....	15
Acudir al tribunal para recuperar su depósito de garantía .....	15
Cuando la edificación donde usted vive es vendida .....	16
¿Qué sucede si usted es desplazado? .....	16

<b>4. Los contratos</b> .....	<b>18</b>
¿Qué es un contrato de arrendamiento? .....	18
Las cláusulas más comunes de un contrato .....	18
El término del contrato .....	19
El pago del alquiler o renta .....	19
El depósito de garantía .....	19
Los recargos por pagos tardíos o morosos .....	19
Los honorarios del abogado .....	20
Las normas y reglamentos .....	21
El asentimiento de los reglamentos .....	21
El cuidado de la propiedad .....	21
La notificación para que se haga alguna reparación .....	22
Una conducta apropiada .....	22
Las mascotas y animales domésticos .....	22
El control de los animales domésticos o mascotas .....	23
Los animales domésticos en los alojamientos públicos para personas mayores .....	23
El ingreso del propietario a la vivienda del inquilino .....	23
¿Cuándo puede el propietario entrar en la vivienda del arrendatario? .....	24
¿Qué pasa si el propietario entra sin permiso? .....	25
El mantenimiento del orden .....	25
La renovación del contrato .....	25
Los cambios al contrato .....	25
<b>5. Cómo terminar o romper el contrato</b> .....	<b>27</b>
¿Por qué se puede terminar un contrato? .....	27
La notificación para terminar un contrato .....	27
Cómo se puede terminar un contrato de un año .....	28
Cómo se puede terminar un contrato de mes a mes .....	28
Qué sucede si se muda antes de que el contrato se acabe .....	28
Déle al propietario un aviso por anticipado .....	29
¿Qué sucede si usted decide no mudarse? .....	29
Las reclamaciones para el cobro del alquiler .....	29
El mudarse a causa de las malas condiciones en la vivienda .....	30
La muerte o discapacidad del arrendatario o de su cónyuge .....	31
El reembolso de los impuestos a la propiedad .....	31
El contrato puede no sobrevivir la muerte del arrendatario .....	31
En caso de una enfermedad o un accidente del arrendatario .....	31
La vivienda que no es de fácil acceso para personas discapacitadas .....	32

## **6. Su derecho a tener una vivienda segura y apropiada . . . . . 33**

La garantía implícita de habitabilidad . . . . .	33
Los códigos para el mantenimiento de la propiedad y la vivienda . . . . .	33
El código para los edificios con varios apartamentos . . . . .	34
El código local para el mantenimiento de la propiedad . . . . .	34
La calefacción y los requisitos . . . . .	34
La pintura con plomo y el envenenamiento con plomo. . . . .	34
El envenenamiento a causa de la pintura con plomo . . . . .	35
Examen para detectar el envenenamiento con plomo . . . . .	35
Cómo quitar o deshacerse de la pintura con plomo. . . . .	36
Ayuda para los propietarios de bajos ingresos. . . . .	37
La seguridad en las ventanas . . . . .	37
Leyes actualizadas requieren que se instalen sistemas de seguridad más grandes en las ventanas y se hagan inspecciones anuales . . . . .	37
Cómo hacer para que el propietario haga las reparaciones . . . . .	38
El uso de los códigos para la vivienda y la salud . . . . .	38
Cuando se vuelve a inspeccionar la vivienda. . . . .	39
La clausura o cierre de un edificio. . . . .	39
Cómo hacer para que la oficina de salud pública le ayude a obtener calefacción. . . . .	40
¿Qué se puede hacer si el combustible del calentador se acaba? . . . . .	40
Cómo utilizar el dinero del alquiler para hacer alguna reparación: hacer la reparación y restar el costo. . . . .	40
La retención del alquiler . . . . .	41
Cómo se comienza a retener el alquiler. . . . .	41
Qué se puede esperar. . . . .	42
La disminución del alquiler. . . . .	42
Llegar a un acuerdo en el tribunal. . . . .	43
Los arrendatarios participan en una huelga para no pagar el alquiler. . . . .	43
La orden judicial para hacer las reparaciones . . . . .	43
La administración judicial del alquiler . . . . .	44
Acudir a la compañía de seguros del propietario . . . . .	44

## **7. El aumento en el alquiler . . . . . 45**

Sus derechos con respecto a un aumento en el alquiler . . . . .	45
La forma correcta de hacer un aumento en el alquiler. . . . .	45
El aviso de que el contrato se termina y el aviso de que se hará un incremento en el precio del alquiler. . . . .	45
Si usted no paga el aumento . . . . .	46
Los aumentos desmedidos en el alquiler . . . . .	46

El peso de la prueba. . . . .	47
¿Qué tiene que demostrar el propietario? . . . . .	47
Los aumentos de acuerdo al control del alquiler . . . . .	48
Un aumento debido a una dificultad económica. . . . .	49
La oposición a la solicitud de un aumento por dificultad económica. . . . .	49
Los alquileres ilícitos bajo el control del alquiler. . . . .	50
Los aumentos debido a que el inmueble ha sido convertido en un edificio de condominios o una cooperativa. . . . .	50
Los aumentos como represalias o como venganza . . . . .	50

**8. Aspectos prácticos para encarar un desalojo . . . . . 51**

El derecho del arrendatario a un proceso jurídico . . . . .	51
En la actualidad, el desalojo ilegal es un delito al orden público . . . . .	51
La retención de sus pertenencias por no haber pagado el alquiler. . . . .	53
Los residentes de hoteles y de moteles . . . . .	53
Los residentes de hotel o pensiones y casas de huéspedes . . . . .	54
El proceso jurídico para el desalojo . . . . .	55
Las notificaciones requeridas antes de presentar una demanda para el desalojo . . . . .	55
En casos por falta de pago del alquiler no se requiere una notificación. . . . .	56
La notificación para que cese y para que desocupe. . . . .	56
La notificación para que cese. . . . .	56
La notificación para que desocupe y la demanda para obtener la posesión . . . . .	56
La presentación de la notificación para que desocupe. . . . .	57
El tiempo requerido antes de que se entable una demanda para el desalojo. . . . .	57
La demanda jurídica. . . . .	58
La orden de comparecencia. . . . .	58
La información sobre los derechos del inquilino. . . . .	58
El tiempo que hay entre la fecha de la demanda y la audiencia. . . . .	58
Acudir al tribunal. . . . .	58
Saber lo que está sucediendo. . . . .	59
Para posponer su audiencia ante el tribunal. . . . .	59
Llegar a un acuerdo con el propietario. . . . .	59
La mediación . . . . .	60
La defensa de su caso ante el tribunal . . . . .	61
La audiencia . . . . .	61
La decisión del juez . . . . .	62

<b>9. Las causas para el desalojo . . . . .</b>	<b>63</b>
El desalojo se hace sólo cuando hay una causa justa . . . . .	63
Las excepciones al desalojo por causa justa . . . . .	63
Los arrendatarios que viven en una propiedad que ha sido embargada. . . . .	63
¿Qué puede hacer si no está protegido por la ley para el desalojo por causa justa? . . . . .	64
Las razones que permiten el desalojo (N.J.S.A. 2A:18-61.1) . . . . .	64
<b>10. La defensa contra el desalojo . . . . .</b>	<b>74</b>
Defensas comunes en caso de desalojo . . . . .	74
Las prácticas de derecho no autorizadas . . . . .	74
El ley para que el propietario inscriba el inmueble. . . . .	74
No inscribir el inmueble. . . . .	75
El no presentar una notificación o dar una notificación que no es apropiada . . . . .	75
El no seguir los procedimientos y requisitos federales para presentar las notificaciones . . . . .	76
Las notificaciones que los habitantes de las viviendas públicas deben recibir. . . . .	76
Las notificaciones que los habitantes de las viviendas subvencionadas deben recibir. . . . .	77
Las notificaciones que las personas con vales de la Sección 8 deben recibir. . . . .	78
Qué sucede cuando se presenta una demanda para el desalojo inapropiada. . . . .	78
El pago del alquiler . . . . .	79
El pago de los servicios públicos . . . . .	79
El no haber obtenido un certificado de habilitación. . . . .	80
El no proporcionar un alojamiento seguro y apropiado. . . . .	80
El propietario está equivocado o mintiendo . . . . .	80
El propietario sabía de la situación, pero continuó con la tenencia . . . . .	81
La venganza—el propietario se quiere vengar . . . . .	81
<b>11. El desalojo, la suspensión y la anulación de un fallo de desalojo .</b>	<b>82</b>
Después que el juicio ha concluido: Qué puede esperar si el juez ordena que usted sea desalojado. . . . .	82
La orden judicial de desalojo . . . . .	82
El tiempo transcurrido entre la autorización y el desalojo. . . . .	83
Si el alguacil lo desaloja. . . . .	83
La suspensión de la orden judicial de desalojo para obtener más tiempo para poder mudarse. . . . .	83

En acuerdo con el propietario. . . . .	83
Acudir al tribunal. . . . .	83
La orden para que el desalojo se lleve a cabo de una forma organizada y cómo parar el cierre y conseguir más tiempo para mudarse. . . . .	83
La suspensión por adversidad hasta por seis meses. . . . .	84
La suspensión de la orden que desaloja a un arrendatario que tiene una enfermedad terminal. . . . .	84
Cómo revocar una orden de desalojo o anular un fallo para prevenir la pérdida de la vivienda. . . . .	84
¿Qué pasa con las pertenencias del arrendatario que se quedan olvidadas en la vivienda?—La ley con respecto a la propiedad abandonada (N.J.S.A. 2A:18-72). . . . .	85

**12. Las reglas del tribunal para la ayuda del arrendatario. . . . 87**

Las reglas del tribunal ayudan a los arrendatarios a entender sus derechos y les brinda asistencia para que aboguen por sí mismos . . . . .	87
Las instrucciones del tribunal . . . . .	87
El fallo por falta de comparecencia . . . . .	88
Los fallos de posesión por consentimiento y las estipulaciones del acuerdo. . . . .	88
El acatamiento de un fallo por consentimiento y de las estipulaciones del arreglo. . . . .	89
Los nuevos formularios del tribunal . . . . .	89

**13. Los programas especiales de ayuda a los arrendatarios. . . . 90**

Los programas para la prevención del desalojo . . . . .	90
El programa para prevenir la pérdida del hogar (HPP) . . . . .	90
La ayuda con el pago de la renta atrasada para los arrendatarios que encaran el desalojo. . . . .	91
Los vales girados por HPP. . . . .	91
Como solicitar la asistencia del programa para prevenir la pérdida del hogar. . . . .	91
HPP tiene fondos limitados. . . . .	92
Si le niegan la ayuda de HPP. . . . .	92
El programa para la ayuda en caso de urgencia, (EA). . . . .	92
Cómo solicitar la ayuda de urgencia, (EA) . . . . .	92
Otros programas de ayuda con el alquiler . . . . .	93
La asistencia para los desplazados. . . . .	93
¿Qué es la asistencia para inquilinos desplazados? . . . . .	94
¿Cuál agencia proporciona asistencia para los inquilinos desplazados? . . . . .	94
¿Cómo puedo obtener la asistencia para los inquilinos desplazados? . . . . .	95

¿Cómo puedo proteger mi derecho a recibir la asistencia para los inquilinos desplazados? . . . . .	95
El desplazamiento a causa de un incendio . . . . .	95
Los reembolsos fiscales para el arrendatario . . . . .	96

**14. Las conversiones a condominio y cooperativas. . . . . 97**

Las conversiones son complicadas: ¡Consiga ayuda! . . . . .	97
Las medidas básicas para una conversión . . . . .	97
El aviso de la intención de convertir. . . . .	98
El plan completo para la conversión. . . . .	98
La notificación de que tiene tres años para desocupar o mudarse . .	98
El derecho a pedir que se le dé una vivienda comparable a la que tiene. . . . .	99
Los aumentos de alquiler durante el período de tres años. . . . .	99
Las demoras adicionales para un desalojo. . . . .	99
Los requisitos adicionales. . . . .	100
Las protecciones especiales para las personas de la tercera edad y las discapacitadas . . . . .	100
El criterio para recibir la protección. . . . .	100
Cómo solicitar la protección. . . . .	101
La protección contra aumentos en el alquiler. . . . .	101
Las protecciones especiales que existen en el Condado de Hudson .	101
El criterio para recibir la protección. . . . .	102
Cómo solicitar la protección. . . . .	102
Otros requisitos. . . . .	102

**15. Las casas de huéspedes, pensiones y parques para  
casas móviles. . . . . 103**

Las protecciones para los huéspedes y residentes de una pensión . . . . .	103
El proceso para obtener una licencia de funcionamiento . . . . .	104
Las protecciones contra el desalojo . . . . .	104
Otros derechos de los residentes de una pensión. . . . .	104
Las protecciones para los arrendatarios que viven en casas móviles. . . . .	105
El requisito de que se presente un contrato escrito . . . . .	105
La mudanza y venta de casas móviles . . . . .	106
La presentación de las tarifas . . . . .	106
El aumento al alquiler y el mantenimiento de la propiedad. . . . .	107
La asociación de dueños de casas móviles . . . . .	107

<b>16. La discriminación en la vivienda . . . . .</b>	<b>108</b>
La discriminación en el alquiler es ilegal . . . . .	108
El negarse a alquilarle a una persona que recibe ayuda de la Sección 8 y a personas con otro tipo de ingreso . . . . .	108
La discriminación contra las familias con niños . . . . .	109
Protección especial para la persona discapacitada . . . . .	109
Lo que puede no ser discriminación . . . . .	110
Como presentar una queja por discriminación . . . . .	110
Los grupos locales para la igualdad en la vivienda . . . . .	112
La necesidad de tener asistencia jurídica . . . . .	113

# Introducción

**LOS SERVICIOS LEGALES DE NUEVA JERSEY**, LSNJ, coordinan un sistema de agencias que brindan asistencia jurídica gratuita en todo el estado a personas de bajos ingresos que enfrentan casos civiles. Parte de la misión de los Servicios Legales es hacer que la gente esté más consciente de sus derechos y proporcionar información útil en caso que decidan iniciar, por sí mismos, una causa legal. El conocimiento de sus derechos puede ayudarle a resolver algunos problemas, sin la ayuda de un abogado o a sacarle mejor provecho a la asistencia de un abogado si usted tiene uno.

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

El manual no da un consejo para un problema legal específico que usted pueda tener y no sustituye la ayuda de un abogado cuando necesite uno. De todas formas, si piensa que necesita asistencia, vea a un abogado.

La información en este manual era vigente en septiembre del 2012, pero las leyes cambian a menudo. Por favor consulte nuestro sitio Web, [www.LSNJLAW.org/espanol](http://www.LSNJLAW.org/espanol), para ver los cambios que se le han hecho a este manual, o consulte con un abogado para obtener un consejo legal actualizado.

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

El conocimiento 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 correcta y favorablemente. 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.

**Nota:** Las personas que viven en alojamientos públicos y en otro tipo de vivienda que reciba 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 arrendatarios, también puede servirles a los propietarios. En éste, 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 a:**

La edición en inglés de *Los derechos de los arrendatarios en Nueva Jersey* fue revisada por Connie Pascale y Harris David, vicepresidentes en LSNJ. Está basada en varias ediciones anteriores escritas por Felipe Chavana, David G. Sciarra, Harris David, y Connie Pascale. Este manual está disponible en inglés y fue traducido al español por Al Moreno, coordinador de los servicios lingüísticos en LSNJ. Susan Perger, directora de tecnología y publicaciones en LSNJ, se encargó de la redacción, el diseño, el esquema y la producción. Gracias muy especiales a otros miembros de LSNJ cuyas contribuciones hicieron posible esta edición: Linda Garibaldi, abogada principal; Marcie Harrison, abogada; Kathie Stoppello, bibliotecaria jurídica; Tom Makin, director de planeamiento y comunicaciones; Donna Hildreth, directora de entrenamiento; Tricia Simpson-Curtin, escritora/redactora; y Maribel Whitfield, asistente administrativa. De igual manera, gracias a Elizabeth Plemenos, gerente de la sección de ayuda técnica en LSNJ, quien facilitó la foto de su perro, Ruby que aparece en la página 22.

—Melville D. Miller, Jr., *Presidente de  
Los Servicios Legales de Nueva Jersey  
Edison, Nueva Jersey  
Mayo de 2008*

## Capítulo 1

# Conozca sus derechos como arrendatario

**EN NUEVA JERSEY, LOS ARRENDATARIOS** tienen derechos y responsabilidades legales. Estos derechos y responsabilidades están basadas en diferentes leyes. Este manual le explica las leyes, derechos y responsabilidades que tiene como arrendatario.

Lea cuidadosamente este manual. ¡El conocimiento es la clave de sus derechos! Si no conoce 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 arrendatarios.

### ¿Necesito un abogado?

Este manual le da información sobre las leyes que rigen al arrendatario y al propietario. No le puede contestar toda pregunta que tenga, no le proporciona un consejo específico a su problema legal en particular, ni sustituye a un abogado.

La información en este manual le ayudará a que usted mismo proteja sus derechos de inquilino. Al conocer sus derechos y responsabilidades, podrá evitar problemas legales. También estará mejor 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. De todas formas, si no está seguro si necesita a un abogado, consulte a uno.

Si tiene que acudir al tribunal, trate de conseguir un abogado para que le represente. Se le podrá hacer difícil entender las leyes o negociar con el propietario, sobre todo si éste tiene un abogado. Igualmente descubrirá 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 la ayuda de un abogado, pero no puede costearse uno, puede ser que llene los requisitos para recibir ayuda de los servicios legales. Póngase en contacto con el programa de servicios legales de su condado. En la última página encontrará una lista con las direcciones y números telefónicos de dichos programas.

Los Servicios Legales de Nueva Jersey, LSNJ, coordinan un sistema de agencias que brindan asistencia jurídica gratuita en todo el estado a personas de bajos ingresos que enfrentan casos civiles. Estos casos incluyen las disputas entre propietarios y



arrendatarios. Parte de la misión de dicha agencia es hacer que la gente esté más consciente de sus derechos. El conocer los derechos le permite a toda persona resolver por sí misma algunos problemas, sin tener que recurrir a un 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-LAW™ para todo el estado, marcando el 1-888-LSNJ-LAW (1-888-576-5529). Esta línea telefónica le proporciona información, consejos y le brinda recomendaciones a todo habitante de Nueva Jersey de bajos ingresos que encare algún asunto jurídico civil. El servicio es gratuito y se suministra a todo aquel que llene los requisitos.

Si no llena los requisitos para recibir la asistencia de LSNJ, póngase en contacto con la oficina encargada de brindar referencias sobre los abogados locales. Puede obtener el número telefónico poniéndose en contacto con el colegio de abogados de su condado.

Incluso, es posible que haya una asociación de arrendatarios u otro grupo similar en el edificio, la ciudad o el pueblo donde usted reside. Tales grupos pueden ayudarle a buscar un abogado y tal vez sepan de algún abogado que a un costo reducido representa a los arrendatarios. Más adelante en este capítulo encontrará información sobre estas asociaciones.

### **Cómo representarse 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 cuidado, este manual le ayudará a preparar su caso si tiene que representarse por sí mismo ante el tribunal. Antes de presentarse ante el tribunal, haga apuntes y repase sus notas. ¡Esté preparado!

La Corte Suprema de Justicia 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 ocurra y que los arrendatarios entiendan sus derechos. **Cite:** *Community Realty Management v. Harris*, 155 N.J. 212 (1998). En la página 87, capítulo 12, encontrará descripciones más detalladas de dichos procedimientos.

### **Dónde buscar una biblioteca jurídica**

Es posible que para entender las leyes o para preparar su caso ante el tribunal usted quiera leer sobre alguna ley mencionada en este manual. Si tiene que hacer tal cosa, existen varios lugares a los que puede ir para encontrar libros sobre derecho.

Primero, pregunte en la biblioteca pública local. Tal vez allí pueda encontrar todo lo que necesita. Algunas universidades y tribunales del condado tienen bibliotecas jurídicas. La biblioteca del estado y las de las dos facultades de derecho de Nueva Jersey están abiertas al público. La biblioteca del estado está localizada en:

185 West State Street  
P.O. Box 520  
Trenton, NJ 08625-0520  
Teléfono (609) 292-6220  
***www.njstatelib.org***

La facultad de derecho de Rutgers en Newark está localizada en:

123 Washington Street  
Newark, NJ 07102  
Teléfono (973) 353-5675  
***http://law-library.rutgers.edu***

La facultad de derecho de Rutgers en Camden está localizada en:

217 North Fifth Street  
Camden, NJ 08102  
Teléfono (856) 225-6172  
***http://lawlibrary.rutgers.edu***

## **Cómo se buscan las leyes que rigen al arrendatario y al propietario**

En este manual se usa la palabra **Cite**, seguida de números, letras y nombres para enumerar alguna ley. Estos le indicarán el libro dónde se encuentra la ley indicada. Entonces, al buscar el libro citado podrá leer la ley por sí mismo.

En Nueva Jersey, las leyes para el arrendatario y el propietario se hacen de varias formas. Los proyectos de ley o leyes propuestas, después que la Asamblea Legislativa del Estado las pasa al gobernador para que las firme, se convierten en leyes y reciben el nombre de estatutos. Algunos estatutos requieren que las agencias del gobierno estatal adopten leyes llamadas regulaciones. Igualmente, los jueces dictan leyes cuando éstos deciden casos por disputas entre algún propietario y un arrendatario.

Los estatutos aparecen en una serie de libros verdes llamados *New Jersey Statutes Annotated*, (N.J.S.A). Estos libros tienen títulos, son numerados y contienen muchos capítulos y numerosos artículos. Un ejemplo de estas leyes lo es: N.J.S.A. 2A:18-53 (N.J.S.A. título 2A, capítulo 18, artículo 53).

Las leyes pertinentes a los inquilinos se encuentran en varios de los libros de N.J.S.A. Para averiguar cuál libro y capítulo contiene la ley que usted busca, indague primero en el índice de N.J.S.A. El índice general que abarca de la G a la M contiene, bajo el título "*Landlord and Tenant*" varias de las leyes que rigen a los arrendatarios. Esta lista presenta la cita o el número del libro donde usted puede encontrar la ley que quiere leer.

**Cómo se buscan las leyes nuevas o recientes.** 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 en la contra portada de cada libro. Incluso si la ley que usted quiere ver está en el libro de N.J.S.A., usted debería buscar en el bolsillo para ver si algún cambio ha sido hecho. El contenido del bolsillo es actualizado cada año.

**Dónde se buscan las reglas.** Algunas de las leyes pertinentes al arrendatario y al propietario requieren que la Oficina de Nueva Jersey para los Asuntos Comunitarios, DCA, dicte reglas para hacer cumplir las leyes. Las reglas de DCA y de otras agencias estatales están localizadas 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.** Los jueces dictan leyes cuando deciden casos por disputas entre algún propietario y un arrendatario. Estas leyes, o la jurisprudencia, se pueden encontrar en dos grupos de libros llamados informe de casos. Dichos informes contienen las decisiones de la corte dónde se explica por qué el juez decidió a favor o en contra de algún arrendatario. Las decisiones del tribunal o de los tribunales de primera instancia que escuchan por primera vez las disputas entre propietarios y arrendatarios, y las decisiones del tribunal de apelación están localizadas en un grupo de libros verde claro llamados Informes del Tribunal Superior de Nueva Jersey. Las decisiones de la Corte Suprema de Nueva Jersey, el más alto tribunal del estado, están localizadas en unos libros color crema llamados Informes de Nueva Jersey. La mención de alguna decisión en cualquiera de los informes comienza con los nombres de las personas o de las empresas que han sido demandadas. Después de los nombres se encuentra el número del libro dónde se explica la decisión de tribunal.

Por ejemplo el caso *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 fue 1970. La mención de las decisiones del tribunal de primera instancia o de apelaciones en los informes del Tribunal Superior de Nueva Jersey es abreviada como N.J. Super. Un ejemplo de una cita del Tribunal Superior es *Drew v. Pullen*, 172 N.J. Super. 570 (App. Div.1980).

**Dónde se encuentran las leyes locales.** El gobierno de la ciudad, la municipalidad o el municipio también dicta leyes que rigen al inquilino y al propietario tales como la ley para el control del alquiler y las normas para el mantenimiento del predio, o 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 está asentada en un libro llamado las 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 pertinente al arrendatario y al propietario. Es posible que la biblioteca pública de su vecindario 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 las personas que viven en alojamientos públicos o subvencionados por el gobierno federal. Las leyes federales rigen a todo arrendatario que reciba ayuda del programa federal conocido como la Sección 8. De igual manera, tales leyes prohíben ciertos tipos de discriminación en el alquiler de la vivienda.

Este manual cita algunos estatutos federales y decisiones del tribunal. Las citas mencionadas le permitirán encontrar en la biblioteca jurídica los estatutos federales, los reglamentos, y las decisiones del tribunal.

## **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.

## **Las asociaciones de arrendatarios**

Estas asociaciones son grupos de arrendatarios que luchan para mejorar las condiciones de vivienda en un sólo edificio o en toda una población. Además, tales asociaciones se ocupan de proteger y mejorar los derechos de los arrendatarios. La Organización de Arrendatarios de Nueva Jersey, (NJTO) se afana por mejorar las leyes estatales que afectan los derechos de los arrendatarios. Más aún, la mayoría de las leyes del estado de Nueva Jersey que protegen a los arrendatarios fueron creadas como resultado de los esfuerzos de la NJTO y de otras organizaciones de arrendatarios.

## **La importancia de las asociaciones locales de arrendatarios**

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

Es esencial que los arrendatarios trabajen en grupo para atender dichos asuntos, así sea sólo en un edificio, una manzana o cuadra, un barrio o toda la ciudad. También pueden luchar juntos para acabar con la existencia de drogas ilícitas en complejos habitacionales o encontrar modos de interacción con los propietarios que no siguen las leyes. Averigüe qué tipo de agrupaciones de arrendatarios existen en su área, y únase a ellas. Para averiguar si en el pueblo o la ciudad dónde reside existe una asociación de arrendatarios, póngase en contacto con:

New Jersey Tenants Organization  
389 Main Street  
Hackensack, NJ 07601

Se puede poner en contacto con ellos vía telefónica en el (201) 342-3775, por fax en el (201) 342-3776, o por correo electrónico en: [info@njto.org](mailto:info@njto.org). Su sitio Web es: [www.njto.org](http://www.njto.org).



## Capítulo 2

# Cómo buscar un lugar para alquilar y mudarse a él

**NUEVA JERSEY TIENE UNA** gran escasez de vivienda de alquiler apropiada, segura y de precio módico. Este tipo de vivienda sobre todo se les hace escasa a los arrendatarios que reciben ayuda pública, tal como 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 es difícil de encontrar.

### Lo qué hay que hacer para encontrar una vivienda que le acepte un vale de la Sección 8

Algunos propietarios no quieren alquilarle a una persona que tiene un vale de la Sección 8. Las leyes de Nueva Jersey dicen que es ilegal rehusarse a alquilar una vivienda solamente porque el solicitante pagará la renta con la ayuda de algún programa como el de la Sección 8 o la asistencia pública. **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 rehúsa a alquilarle debe ponerse en contacto, inmediatamente, con un abogado o con la Oficina para los Derechos Civiles. Para más detalles véase página 108, capítulo 16, *La discriminación en la vivienda*.

### Cómo usar la ayuda de un agente de bienes raíces o una agencia promotoras en la búsqueda de una vivienda

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

### Las agencias promotoras de la vivienda de alquiler

A veces algunas personas van a una agencia inmobiliaria, o agencia intermediaria para buscar vivienda. Se han presentado muchas quejas sobre algunas de estas agencias. Por ejemplo, muchas de estas cobran entre \$75 y \$125 sólo por una lista de apartamentos desocupados. 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 promotoras tienen que seguir ciertas reglas. **Cite:** N.J.A.C. 11:5-1:32. Las más importantes se describen a continuación.

La agencia tiene que darle un contrato por escrito donde se enumere con exactitud los servicios que le proporcionarán y el costo. También

tiene que decir la duración del contrato y las medidas que usted debe tomar para usar los servicios. El contrato debe describir la política de reembolsos.

La agencia tiene prohibido hacer publicidad y enviar a algún cliente a una dirección o propiedad que no esté disponible o no existe.

La agencia no lo puede enviar a ver una propiedad a no ser que dicha agencia tenga el permiso del propietario o su representante para enviar posibles arrendatarios. Cuando ha obtenido el consentimiento verbal del propietario para enviar arrendatarios a ver la propiedad, la agencia tiene que conseguir el consentimiento por escrito antes de que se cumplan las 24 horas.

Con regularidad, la agencia tiene que preguntarle al dueño para ver si el apartamento continúa vacante y cada vez que el anuncio aparezca en el diario, verificar que todos los lugares que ofrecen estén vacantes e investigar cada tres días que todo apartamento al que se envíe un cliente continúe 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 últimos siete días. Las regulaciones requieren 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 antes de que usted obtenga la vivienda a no ser que:

La tarifa cobrada sea depositada en la cuenta escrow de la agencia y se mantenga allí hasta que se brinden todos los servicios enumerados 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 por un año las copias de todo contrato entre sus clientes y la agencia. También tiene que guardar copias de toda declaración que muestre por escrito que los propietarios le dieron permiso a la agencia para enviar arrendatarios y que ha verificado que las unidades para alquilar estaban vacantes antes de enviar a los clientes a verlas.

Toda agencia tiene que exhibir en su oficina las regulaciones y darle una copia a todo cliente que la pida.

Antes de utilizar los servicios de una agencia, pregunte qué servicios presta. Pida examinar el contrato de la agencia y examine el acuerdo entre el propietario y la misma. Asegúrese de que la agencia ofrece apartamentos vacantes y de que no sólo copió los anuncios del periódico. Para presentar una queja sobre una agencia promotora, 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 328  
Trenton, NJ 08625-0328  
(609) 292-8300  
***[www.njdobi.org/consumer.htm](http://www.njdobi.org/consumer.htm)***

## 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 que le buscan un apartamento o agencias localizadoras de apartamentos para el alquiler, que no hacen nada por su dinero excepto darle una lista.

## Cómo buscar una vivienda por su propia cuenta

Busque en el vecindario los avisos de lugares para el alquiler. Busque en el periódico y pídale ayuda a sus amigos. Si busca un apartamento, es una buena idea comprar el periódico por la mañana, lo más temprano posible, para que pueda obtener el apartamento primero que cualquier otra persona. No debe alquilar un apartamento sin haberlo visto.

## La mudanza

La mudanza es el principio de su relación con el propietario y el momento en que usted ocupa el lugar. Este es el instante apropiado para determinar si 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.

La condición del apartamento es importante cuando usted se muda al lugar, al igual que cuando sale de él. Algunos propietarios tratan de culpar a los arrendatarios de los daños que ya existían cuando el arrendatario se mudó al lugar. Esto le permite al propietario, si puede demostrar que usted hizo el daño, quedarse con una parte o todo el depósito de garantía. Existen medidas que puede tomar cuando se muda al lugar para hacer que le reparen algo que esté roto y así impedir que lo culpen más tarde por el daño.

## Inspeccione el lugar

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

**El baño:** Examine la presión del agua; la fría y la caliente. Busque escapes de agua. Asegúrese 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 hay insectos.

**La cocina:** Examine la presión del agua; la fría y la caliente. Revise la estufa y el refrigerador. Busque escapes de agua y mire si hay insectos.

**El techo o cielo raso:** 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 funcionen. 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 sirven, ya que la electricidad en el apartamento puede estar desconectada.

**La calefacción:** Encienda el sistema de calefacción y asegúrese que funciona correctamente, incluso si se muda durante el verano.

**El sótano:** Revise si hay nidos de ratas, suciedad, basura, escapes, cables sueltos, ventanas rotas, paredes desmoronadas o termitas.

**Los detectores de humo:** Revise la instalación y asegúrese de que éstos 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 pedazos peligrosos de pintura con plomo. (Véase página 34, *La pintura con plomo y el envenenamiento con plomo*).



Después de que haya verificado cada uno de estos puntos, haga una lista de lo que esté descompuesto o en mal estado. Pídale al propietario o al superintendente que firme la lista. Si se rehúsa, busque a uno de sus amigos o vecinos para que lo firme y feche. 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 las reparaciones serán hechas**

Pídale al propietario hacer inmediatamente cualquier reparación necesaria. 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. Explíquelo 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 una manera inapropiada o quedarse con su depósito de garantía, usted va a necesitar tales pruebas. 

## Capítulo 3

# El depósito de garantía

*Cambios en la ley les brindan más protección a los inquilinos*

### La ley con respecto al depósito de garantía en casos de alquiler

**LA MAYORÍA DE LOS ACUERDOS** o contratos para alquilar una vivienda, requieren que usted pague el alquiler del primer mes antes de que se mude al lugar. Muchos contratos además piden que pague un depósito de garantía. La ley con respecto al depósito de garantía en casos de alquiler describe claramente cómo el propietario debe recibir, guardar y devolver dicho depósito. **Cite:** N.J.S.A. 46:8-19. Conforme a esta ley, el depósito es dinero que pertenece al arrendatario, pero que el propietario guarda en fideicomiso. El depósito de garantía es para proteger al propietario si el arrendatario no cumple con sus responsabilidades según lo declarado en el contrato. Esto incluye la falta de pago del alquiler o daños hechos por el arrendatario, a parte del desgaste normal debido al uso. Antes de firmar su contrato, léalo con cuidado. El contrato debe mencionar claramente el lugar dónde el propietario guardó su depósito de garantía y cuales son las condiciones para devolvérselo cuando usted se mude del lugar. En la actualidad, la ley dice que el propietario no puede sustraer ninguna cantidad de dinero del depósito de garantía—para pagar por reparaciones, alquiler sin pagar, o cualquier otra cosa—mientras el arrendatario esté viviendo en el apartamento o la casa.

La ley con respecto al depósito de garantía se aplica a todo lugar de alquiler, incluyendo las viviendas de una sola familia. La única excepción es en el caso de las viviendas donde el propietario reside en la misma edificación y ésta sólo tiene dos unidades, sin contar la unidad habitada por el propietario o dueño. Sin embargo, dicha ley cubre a los arrendatarios en estos pequeños edificios ocupados por el dueño si el arrendatario le envía al propietario, 30 días antes, una nota por escrito declarando que quiere que el propietario cumpla con las provisiones de la ley.



Cuando pague el depósito de garantía, pida un recibo. El recibo debe incluir la fecha, la firma del propietario y la cantidad del depósito pagado.

### El límite en la cantidad del depósito

Lo máximo que un propietario puede pedir como depósito de garantía es una vez y media el alquiler mensual. **Cite:** N.J.S.A. 46:8-21.2. Este límite no tiene ninguna excepción. En ocasiones, cuando el propietario incrementa el costo del alquiler, intentará pedirle al arrendatario más dinero para el depósito, para así igualar el depósito con el aumento al alquiler. La ley dice que la cantidad máxima de aumento al depósito de

garantía que el propietario puede hacer en cualquier año es del 10% del depósito actual. **Cite:** N.J.S.A. 46:8-21.2.

Cuando pague el depósito, pida un recibo. El recibo debe incluir la fecha, la firma del propietario y la cantidad pagada. El recibo tiene que mostrar que este dinero es el depósito de garantía. Además, asegúrese que el contrato tenga escrito que usted ha pagado el depósito e incluye la cantidad.

### **Información con respecto al depósito de garantía**

La ley con respecto al depósito requiere que el propietario ponga su depósito en una cuenta bancaria que pague interés. El propietario debe informarle por escrito el nombre y la dirección del banco donde ha guardado el depósito, la cantidad, el tipo y tasa de interés actual de la cuenta.

La ley dice que el arrendatario tiene que recibir este aviso por escrito antes de que se cumplan los 30 días de haberle dado el depósito al propietario. Los nuevos cambios a la ley dicen que el propietario debe informarle, no solamente dentro de 30 días de haber recibido el depósito, sino que también cada año en la fecha en que el propietario le paga el interés al arrendatario. (Véase *Intereses al depósito de garantía*). Así mismo, todo nuevo propietario debe dar el aviso dentro de 30 días de haber comprado la propiedad. Dichos cambios dicen además que el arrendatario debe recibir el aviso dentro de 30 días después de que el propietario ha transferido el depósito de un banco a otro, o de una cuenta bancaria a otra (a no ser que el cambio de banco o de cuenta ocurra en un plazo de menos de dos meses antes del pago del interés anual). Finalmente, la nueva ley dice que antes del final de enero de 2004, todo propietario tiene que darles a todos sus arrendatarios un nuevo aviso, informándoles dónde está el depósito, cuánto es y cuánto interés gana. **Cite:** N.J.S.A. 46:8-19(c).

### **Su derecho a usar el depósito como pago del alquiler**

La ley dice además que si el propietario no pone el dinero del depósito en una cuenta bancaria apropiada, o no le da al arrendatario un aviso escrito apropiado cada vez que la ley lo requiera, ***entonces el arrendatario puede informarle por escrito al propietario para que utilice el depósito completo (más el interés del 7% anual) como pago del alquiler.*** (Pero asegúrese de leer el siguiente párrafo, donde se habla de una situación especial). Este aviso deberá ser enviado al propietario por correo certificado, con acuse de recibo y usted debe quedarse con una copia. El dinero puede ser usado para pagar el alquiler futuro o cualquier alquiler atrasado que deba. Una vez que el arrendatario legalmente le informe al propietario para que utilice el depósito de garantía como alquiler, el propietario no podrá pedirle ningún otro depósito mientras el arrendatario viva en el apartamento o la casa. **Cite:** N.J.S.A. 46:8-19(c); *Delmat v. Kahn*, 147 N.J. Super. 293 (App. Div. 1977).

**Nota:** Los derechos descritos en el párrafo anterior tienen dos excepciones.

Si el propietario no obedece la ley que dice que cada año debe pagar el interés sobre el depósito de garantía (o si el propietario no usa el interés como pago parcial de la renta), o

Si el propietario no le da información anualmente al arrendatario sobre el depósito,

el arrendatario puede usar el depósito para pagar algún alquiler futuro o que no haya pagado aún. Pero antes de que pueda hacer esto, el arrendatario debe enviarle o darle una carta al propietario dándole 30 días para que le pague el interés o le dé el aviso anual. (Este aviso también debería ser enviado por correo certificado, con acuse de recibo, y debería guardar una copia). **Cite:** N.J.S.A. 46:8-19 (c).

### ***Hay dos puntos importantes sobre la información del depósito de garantía:***

Si usted tiene un contrato por escrito, léalo cuidadosamente. A menudo, algunos propietarios escriben directamente en el contrato, el nombre y la dirección del banco donde se hizo el depósito. Conforme a la ley, esto es suficiente aviso.

El propietario está desacatando la ley, incluso si envía el aviso antes de que se cumplan 30 días, pero la información no es verídica. Si recibe dicha información, llame al banco y averigüe si el dinero ha sido depositado. Si el dinero no fue depositado, le puede informar al propietario por escrito de que use el depósito como pago del alquiler de igual manera que si el propietario no le hubiera enviado ninguna información. **Cite:** *Princeton Hill Associates v. Lynch*, 241 N.J. Super. 363 (App. Div. 1990).

## **Los intereses al depósito de garantía**

La ley con respecto al depósito de garantía requiere que todo propietario que alquile 10 o más apartamentos tiene que poner los depósitos de los arrendatarios en un fondo asegurado de inversión en activos monetarios o en una cuenta bancaria federalmente asegurada. La cuenta debe pagar, por lo menos cada trimestre, una tasa de interés igual a la tarifa promedio del interés pagado por el banco a las cuentas de inversión en activos monetarios.

**Cualquiera que sea el tipo de cuenta en la que su depósito esté, todo el interés que gane es suyo.**

Estas cuentas con alto interés deben estar en instituciones ubicadas en Nueva Jersey. **Cite:** N.J.S.A. 46:8-19(a).

La ley requiere que todo propietario que alquile menos de 10 apartamentos tiene que poner los depósitos de garantía en cuentas bancarias que paguen al menos una tarifa de interés fija. **Cite:** N.J.S.A. 46:8-19b.

Cualquiera que sea el tipo de cuenta en la que esté su depósito, todo el interés que gane es suyo. En la actualidad, la ley no le permite al propietario quedarse con ninguna cantidad para cubrir sus gastos administrativos. **Cite:** N.J.S.A. 46:8-19(a).

Ahora, dicha ley requiere que el interés ganado por el depósito se le pague anualmente a usted en efectivo o se le reste a la cantidad del alquiler que deba en la fecha de la renovación o el aniversario del contrato. Esto se debe hacer ya sea cuando su contrato tenga que ser renovado, o el 31 de enero de cada año. (Pero el propietario

debe darle una notificación por escrito diciéndole que le pagará el 31 de enero de cada año en vez de la fecha en que su contrato es renovado). **Cite:** N.J.S.A. 46:8-19 (c).

### **Cómo obtener la devolución de su depósito de garantía**

La ley para el depósito de garantía establece lo que el propietario debe hacer con su depósito cuando usted se muda del lugar, incluso si se sale antes de que se termine el contrato. Antes de que se cumplan 30 días de la fecha en la que se mudó del lugar, el propietario tiene que devolverle el depósito y el interés, menos cualquier alquiler que le deba o cualquier gasto por el arreglo de algún daño a la propiedad. Si el propietario sustrae cualquier cantidad por daños o alquiler, tiene que darle una lista detallada de los daños que éste dice que usted hizo a la propiedad y el costo de la reparación. El propietario debe enviarle la lista de los daños por correo certificado y debe devolverle cualquier cantidad sobrante de su depósito. **Cite:** N.J.S.A. 46:8-21.1.

El propietario sólo puede cobrarle por daños a la propiedad que no hayan sido causados por el “Desgaste normal debido al uso”. Desgaste normal se refiere al daño que ocurre por el uso cuidadoso y normal de la propiedad. Algunos ejemplos de desgaste son la decoloración de la pintura en las paredes, azulejos en el baño sueltos, grietas en las ventanas causadas por el clima durante el invierno, grifos o radiadores goteando. Ejemplos de los daños que no serían considerados como desgaste normal debido al uso son agujeros grandes en las paredes causados por clavos al poner decoraciones, quemaduras de cigarrillo en el piso, o un espejo roto en el gabinete del cuarto de baño.

El propietario no les puede cobrar por el costo de la limpieza a los arrendatarios que dejen el apartamento limpio. A menudo, los propietarios intentan deducir tales costos, así como los costos por pintar el lugar.

Hay pasos que usted puede tomar para impedirle al propietario de que le cobre por el desgaste debido al uso, la limpieza o la labor de pintura. Antes de que usted se mude del lugar, pídale al propietario o superintendente que personalmente inspeccione el apartamento. Entonces pídale a dicha persona que firme una nota declarando que usted dejó el apartamento limpio y sin ningún daño. Si no puede conseguir que el propietario o superintendente inspeccione el lugar, pídale a algún amigo que lo haga. Dígale al amigo que tome fotografías, las firme y feche. Si su amigo lo hace, asegúrese de que podrá ir con usted al tribunal si es necesario. Si usted tiene que ir al tribunal, el juez no aceptará una carta de su amigo como prueba.

### **Acudir al tribunal para recuperar su depósito de garantía**

Si después de 30 días, el propietario no le ha devuelto su depósito, usted puede presentar una demanda contra el propietario ante el tribunal de reclamaciones de menor cuantía. La ley para el depósito de garantía declara que si el tribunal dictamina que el propietario injustamente se negó a devolverle al arrendatario todo o parte del depósito, el juez debe ordenar que el propietario le pague al arrendatario el doble de la cantidad del depósito si no ha sido devuelto, o el doble de la cantidad que el propietario injustamente restó del depósito. Cuando presente una demanda ante el tribunal de reclamaciones de menor cuantía, asegúrese de pedir el doble de la cantidad del depósito. (**Nota:** Aún si cuando presenta la demanda, se le olvida pedir el doble de la cantidad, el tribunal tiene que darle el doble porque la ley así lo requiere).

**Cite:** N.J.S.A. 46:8-21.1; *Gibson v. 1013 North Broad Assoc.*, 172 N.J. Super. 191 (App. Div. 1980); *Hale v. Farrakhan*, 390 N.J. Super. 335 (App. Div. 2007). Si una parte del depósito ha sido devuelta, asegúrese de pedir el doble de la cantidad que usted cree el propietario no debería haberle deducido de su depósito. **Cite:** *Cottle v. Butler*, 257 N.J. Super. 401 (Law Div. 1992). Si usted va al tribunal de reclamaciones de menor cuantía, escriba además en la demanda las palabras “junto con el interés y los gastos del juicio” en inglés “*together with interest and costs of the suit*”. Esto quiere decir que obtendrá el interés y el dinero que pague para entablar la demanda (\$20, más el millaje). El tribunal también debe concederle los honorarios del abogado, si usted contrató uno.

**Nota:** Usted puede presentar una demanda ante el tribunal para reclamos menores por una suma de menos de \$5.000 (\$10.000 en el Condado de Unión, que no tiene un tribunal de reclamaciones de menor cuantía), de igual manera puede demandar en la Parte Especial Civil donde rigen diferentes reglas. Si el propietario le debe más de \$5.000, usted aún puede entablar una demanda ante el tribunal de reclamaciones de menor cuantía si está dispuesto a perder la cantidad que pasa de los \$5.000. **Cite:** P.L. 2003, c.188 (section 6).

**También tenga en cuenta:** Si la oficina para la asistencia pública o alguna otra agencia gubernamental proporcionó el depósito de garantía por usted y el propietario trata indebidamente de quedárselo, la ley dice que el propietario no solamente tiene que devolverlo, sino que también él o ella tal vez tenga que pagarle a la agencia una sanción de entre 500 y 2.000 dólares. La ley dice que el Fiscal General, el Departamento para los Asuntos de la Comunidad o cualquier otra agencia estatal puede demandar para ayudarle a que recupere su depósito y cobre la sanción. **Cite:** N.J.S.A. 46:8-21.1; P.L. 2007, c. 9.



Cuando la edificación donde usted vive es vendida, el nuevo dueño tiene que reclamarle al dueño anterior el depósito de garantía de todos los arrendatarios, más el interés.

### Cuando la edificación donde usted vive es vendida

Si el apartamento o la casa que usted alquila es vendida, la ley es muy clara al decir que el nuevo propietario debe reclamar del dueño anterior el depósito de garantía, más el interés, de todos los arrendatarios. Dicha ley claramente dice que el nuevo dueño es responsable por la cantidad completa del depósito, más el interés, de todos los arrendatarios, le haya o no pedido los depósitos al dueño anterior.

**Cite:** N.J.S.A. 46:8-20 y 21.

### ¿Qué sucede si usted es desplazado?

Si le obligan a mudarse debido a un incendio, inundación, clausura, o evacuación, el propietario debe, dentro de cinco días, devolverle su depósito de garantía más su parte del interés ganado. Conforme al contrato de arrendamiento, antes de devolverle su dinero, el propietario puede restar cualquier cantidad que usted le deba. Esto incluye cualquier alquiler que usted debía cuando fue desplazado. El depósito se le debe hacer disponible en la ciudad en la que la propiedad esté localizada durante horas regulares de oficina por 30 días. El

propietario debe darle, junto con el dinero, una declaración detallada del interés ganado por el depósito y una lista de cualquier deducción. Si el secretario municipal está de acuerdo, el propietario puede entregarle su dinero al secretario. El secretario entonces tiene que hacérselo llegar a usted.

Antes de que pasen tres días laborables después de que el propietario es notificado del desplazamiento, el propietario debe enviarle un aviso por escrito, entregado personalmente o por correo, a la última dirección que se conozca de usted, declarando dónde y cuándo estará disponible su depósito. El propietario debe enviar una copia del aviso al agente para la reubicación, si la ciudad tiene uno, o al secretario de la ciudad. Cuando su última dirección conocida es la de donde usted fue desplazado y el buzón en aquella dirección ya no se puede utilizar, el propietario debe fijar tal aviso en cada una de las entradas de dicha edificación. Si dentro de 30 días, usted no pide el dinero, el propietario debe depositarlo de nuevo en una cuenta que gane interés en el mismo banco del que fue retirado.

Si más tarde, se muda de nuevo a la misma edificación, usted debe devolverle inmediatamente al propietario una tercera parte del depósito. Pasados 30 días, usted debe devolverle otro tercio y la última tercera parte dentro de 60 días de la fecha en la que usted se mudó de nuevo. Si usted no reembolsa el depósito, el propietario puede presentar una acción de desalojo contra usted por no pagar el alquiler. **Cite:** N.J.S.A. 46:8-21.1. 

# Capítulo 4

## Los contratos

### ¿Qué es un contrato de arrendamiento?

**UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** es un acuerdo entre el propietario de la vivienda y el arrendatario o 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 la mayoría de los contratos, verbales o escritos, no son el resultado de una negociación entre el propietario y el arrendatario—como el dueño sabe que hay una demanda de viviendas de alquiler más grande que las que hay disponibles, entonces puede imponer las condiciones del convenio. Por eso, la persona que quiere alquilar un apartamento debe aceptar el pacto de la forma en que el propietario lo ofrece.

De vez en cuando, el propietario intenta incluir en el contrato condiciones que no son razonables o son injustas. Por ejemplo, el convenio puede exigir que el arrendatario tenga que pedirle permiso al propietario para que sus invitados o visitantes puedan quedarse a pasar la noche. Esto es irracional. El arrendatario tiene el derecho a recibir la visita de sus amigos o parientes durante varios días sin necesitar el permiso del propietario.

En Nueva Jersey todo contrato debe estar escrito en “un idioma claro”. Esto quiere decir que el contrato estar escrito en “una 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 convenio que tenga espacios en blanco. Asegúrese que las condiciones en los artículos son las mismas que usted y el propietario pactaron cuando hablaron de alquilar el lugar. Si no entiende algo en el contrato, no lo firme. Dígale al propietario que primero quiere llevárselo a un amigo o a un abogado quien le ayudará a entenderlo. Si lo firma, asegúrese de que le den una copia. Esto le impedirá al propietario hacer cambios después.



El contrato contendrá el término, el tiempo que se ha pactado para el alquiler de la propiedad.

Si su contrato es verbal u oral, asegúrese de aclarar con el propietario todas sus responsabilidades y las de él. Antes de llegar a un acuerdo final con el propietario, es importante que entienda lo que tiene que hacer.

### Las cláusulas más comunes de un contrato

La mayoría de contratos, hablados o escritos, tienen varios requisitos o condiciones en común. Además, las leyes requieren cierta conducta por parte de los propietarios y los arrendatarios que entren en algún acuerdo, incluyendo en uno verbal. Esta sección revisa algunos de los requisitos más comunes y explica cómo son tratados por las leyes.

### El término del contrato

El contrato contendrá, el término, el tiempo que se ha pactado para el alquiler de la propiedad; por lo general un mes, seis meses o un año. Si su contrato no tiene ningún tiempo de duración y si tiene que pagar la renta mensualmente el término es automáticamente un mes. Lo que quiere decir 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 contrato llega a su fin. Las leyes contienen normas especiales para desalojar a los arrendatarios o inquilinos. Para obtener más información al respecto, véase página 27, capítulo 5: *Cómo terminar o romper el contrato*.

**Por lo tanto, pídale siempre al propietario que le firme un recibo por cada pago, incluso cuando le pague con un giro postal.**

### El pago del alquiler o renta

El contrato declarará la cantidad del alquiler que usted pacta pagar mensualmente por la casa o el apartamento. Esto significa que si firma un contrato por un año a \$500 por mes, usted hace un contrato por \$500 durante 12 meses ó \$6.000.

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 puede 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 dicho caso, usted necesitará la prueba para mostrarle al juez que sí hizo el pago. Por lo tanto, ***pídale al propietario que le firme un recibo por cada pago, incluso cuando le pague con un giro postal.*** Guarde las copias de todos los recibos de pago del alquiler.

### El depósito de garantía

El contrato puede requerir un depósito de garantía. Si se requiere uno, el contrato debe decir por escrito que fue recibido e indicar la cantidad. Hablamos de este tema en la página 13, capítulo 3, *El depósito de garantía*.

### Los recargos por pagos tardíos o morosos

Muchos contratos incluyen recargos por pagos tardíos, si no se paga el alquiler en 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 módicos y han sido explicados en detalle y por escrito en el contrato. El propietario no puede desalojar porque éstos no se han pagados 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 vivienda bajo la Sección 8, el propietario no puede demandar para desalojar porque el inquilino no pagó los recargos por pagos tardíos aunque estos se consideren como parte del alquiler. Véase *Community Realty Management Company v. Harris*, 155 N.J. 212

(1998). De igual manera, la autoridad para la vivienda pública no puede desalojar por la 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 arrendatario no paga el alquiler a tiempo porque el propietario no ha hecho las reparaciones necesarias. Conforme a la ley contra el desalojo, todo arrendatario que pague el alquiler en repetidas ocasiones después de la fecha establecida, puede ser demandado, siempre y cuando el propietario le haya proporcionado las debidas notificaciones. Véase página 63, capítulo 9, *Las causas para el desalojo*. Además, hay una nueva ley que dicta cuándo se debe pagar el alquiler y cuándo se puede cobrar por pagos tardíos. El estatuto no cubre a todos los arrendatarios; sólo cubre 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), de la beneficencia social o del programa estatal *Work First*. **Cite:** N.J.S.A. 24A: 42-6.1 y 6.3.

Las leyes indican que el propietario debe darle al arrendatario un período “de gracia de cinco días laborables” para pagar el alquiler. Si el inquilino paga el alquiler dentro de un período de cinco días, el propietario no puede cobrarle recargos por pagos tardíos. Los cinco días laborables, no incluyen el sábado, el domingo, ni un día de fiesta nacional o estatal.

Si el propietario sabe, o debería saber, que usted recibe su sueldo mensual en cierto día, él debe escoger una fecha posterior que le convenga a los dos.

### Los honorarios del abogado

Algunos contratos requieren que el arrendatario pague los honorarios del abogado contratado por el propietario si uno tiene que ser usado durante una demanda jurídica contra el inquilino. Si tal cláusula existe en su contrato y el propietario acude al tribunal para desalojarlo y él gana el caso, usted será responsable por el pago de los honorarios “módicos” 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 expulsarlo si no los puede pagar. Sin embargo, para que ésto se pueda hacer:

debe existir un contrato por escrito, y

debe decir en el acuerdo que los honorarios del abogado son “alquiler adicional” o que “se pueden cobrar como alquiler”.

Si no hay un contrato por escrito que describa que los honorarios del abogado son considerados como “alquiler”, y usted no los puede pagar, no le pueden desalojar.

**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 del alquiler que deba y el propietario no podrá desalojarlo por no pagar los honorarios. Por ejemplo, la oficina para la vivienda pública no puede

desalojar a ningún arrendatario por no pagar los honorarios, incluso si el contrato estipula que éstos han de ser considerados como 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 recibe ayuda federal, tal como la Sección 8, puede 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. De igual manera, si vive en un lugar donde el alquiler es controlado, usted debe argumentar que la ordenanza para el control del alquiler pone un límite a la cantidad del alquiler y que sumarle los honorarios del abogado como alquiler suplementario o adicional excedería los límites que controlan el 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 para el desalojo, si el juez dicta que usted es responsable por los honorarios del abogado contratado por el propietario y el día de la audiencia usted no paga dicha cantidad, le pueden desalojar. En ocasiones, el propietario le pedirá al juez que desaloje al arrendatario aún cuando éste 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 arrendatario deberá argumentar que al aceptar el pago del alquiler, el propietario abandonó o “renunció” al derecho de desalojar por falta de pago de los honorarios del abogado. **Cite:** *Carteret Properties v. Variety Donuts, Inc.*, 49 N.J. 116 (1967). Pero, es cosa del juez decidir si el propietario de verdad renunció o no. Por lo tanto, es importante comparecer ante el tribunal a no ser que el arrendatario obtenga una declaración por escrito diciendo que el propietario ha desestimado el caso. Vea en adición la sección sobre la renuncia, página 81, *El propietario sabía de la situación, pero continuó con la tenencia*.

## Las normas y reglamentos

A menudo, el contrato tendrá las reglas que el propietario quiere que el arrendatario siga. Tales reglas requieren que usted se comporte de cierta forma, o dictan que usted no puede hacer ciertas cosas en el apartamento o en las áreas comunes del edificio o complejo habitacional dónde reside. Por ejemplo, el contrato puede contener reglas sobre el uso de una lavadora en su apartamento; su responsabilidad de pagar por el fluido eléctrico, 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.

**El asentimiento de los reglamentos.** Antes de firmar un contrato, debe asegurarse que está dispuesto a seguir las normas y reglamentos. Esto incluye las reglas escritas en el contrato y las requeridas por las leyes. Si no obedece las normas, según la ley contra el desalojo, usted podría ser desalojado por quebrantar una regla, siempre y cuando ésta sea sensata. Véase página 63, capítulo 9, *Las causas para el desalojo*.

## El cuidado de la propiedad

Por lo general un contrato dice que usted es responsable por cualquier daño a la propiedad hecho por sus niños, invitados o animales domésticos si dicha avería es

más de lo acostumbrado por el 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 sacado del lugar por destruir la propiedad. Véase página 63, capítulo 9, *Las causas para el desalojo*.

### **La notificación para que se haga alguna reparación**

La mayoría de los contratos dicen que el arrendatario tiene la responsabilidad de avisarle al propietario, sin falta alguna, 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 particular 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 así evitar cualquier tentativa por parte del propietario de pedir que le pague por el daño adicional. De igual manera evitará darle una razón para deducirle parte o todo el depósito de garantía. De ser posible, presente el aviso por escrito y quédese con una copia.

### **Una conducta apropiada**

Acorde con cualquier contrato, 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 desalojado por causar el desorden, hacer demasiado ruido y molestar a los otros ocupantes.

### **Las mascotas y animales domésticos**

El contrato escrito por lo general declarará si se le permite al arrendatario tener algún animal doméstico. Si el propietario dice que está bien tener un animal, asegúrese de tener dicho permiso por escrito. Muchos propietarios no permiten ningún animal y el contrato tendrá una cláusula que dice “No se permite tener animales domésticos”.



Si el propietario dice que está bien tener un animal, asegúrese de tener dicho permiso por escrito.

¿Qué pasa si el arrendatario tiene un animal y la propiedad es vendida pero el nuevo propietario quiere prohibir que se tengan animales domésticos o mascotas? Cuando el contrato expire, el nuevo propietario podría intentar darle al arrendatario un nuevo contrato con una cláusula de que no se tengan animales en la vivienda. Las leyes actuales prohíben que el nuevo propietario obligue al inquilino a deshacerse de los animales que el propietario anterior le permitió tener. Si un arrendatario u ocupante tiene una mascota porque el propietario anterior dio permiso para tenerlo, el nuevo propietario debe permitir que el animal se quede en la residencia. Sin embargo, el propietario actual puede prohibirle a un nuevo arrendatario tener mascotas y puede tratar de obligar a

un arrendatario a deshacerse de cualquier animal doméstico que les cause problemas a otros arrendatarios. **Cite:** *Royal Associates v. Concannon*, 200 N.J. Super. 84 (App. Div. 1985) y *Young v. Savinon*, 201 N.J. Super. 1 (App. Div. 1985).

**El control de los animales domésticos o mascotas.** Si le permiten tener algún animal en la vivienda, debe mantenerlo bajo control. Si le permite al animal hacer daños a 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 inhabilidad de controlar a la mascota también podría conducir a su desalojo.

**Los animales domésticos en los alojamientos públicos para personas mayores.** Hay reglas especiales para la posesión de animales en viviendas de alquiler para personas mayores. Las leyes federales permiten que las personas de la tercera edad y discapacitadas que vivan en los alojamientos subvencionados por el gobierno federal tengan mascotas y animales domésticos. **Cite:** 12 U.S.C. § 1701n-1. Además, todo arrendatario de una vivienda pública tiene derecho a tener uno o más animales domésticos siempre y cuando los propietarios llenen las condiciones establecidas por la oficina para la vivienda. **Cite:** 42 U.S.C. 1437z-2. De igual manera, las leyes de Nueva Jersey le dan a los habitantes de todo proyecto habitacional para personas de la tercera edad el derecho a tener animales domésticos. **Cite:** N.J.S.A. 2A:42-103. Dicha ley rige en 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 a una persona que tenga por lo menos 62 años de edad. Esto incluye a la pareja sobreviviente de una persona mayor, siempre y cuándo ésta tenga por lo menos 55 años.

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

De igual manera, la ley permite que el propietario exija que se saque algún animal doméstico de la vivienda si el arrendatario:

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 el animal, por ejemplo, no sacar al perro amarrado con una cuerda cuando lo lleva a caminar.

No limpia los excrementos del animal cuando el dueño se lo pide.

No impide que el animal defèque u orine en las aceras, entradas, vestíbulos u otras áreas comunes dentro y fuera del complejo habitacional.

## **El ingreso del propietario a la vivienda del inquilino**

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

la gente a quien éste permita ingresar a 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. El deber del propietario a no entrar en la casa o apartamento del arrendatario, en un contrato escrito se conoce como la garantía de posesión. Esta promesa dice que el arrendatario tiene el control de quién puede entrar a 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 arrendatario sólo en algunas situaciones especiales:

Si el arrendatario invita o le pide al propietario o alguno de sus trabajadores entrar.

Si el propietario tiene que inspeccionar el apartamento, pero sólo si:

la cantidad de veces es razonable—todos los días no lo es, de vez en cuando estaría bien;

a una hora prudente del día—a las 4 de la mañana no es prudente, 4 de la tarde podría estar bien, dependiendo de si el arrendatario se encuentra en casa en dicho momento;

y sólo después de haberle informado por anticipado al arrendatario de que viene a inspeccionar. Aviso por anticipado por lo general quiere decir: un mensaje escrito. Además quiere decir que por lo común 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 para hacer alguna reparación.

**Cite:** N.J.A.C. 5:10-5.1(c).

Si el propietario o alguno de sus trabajadores tienen que ingresar a la residencia para hacer mantenimiento o alguna reparación. Si no se trata de una emergencia, los empleados sólo pueden entrar a una hora razonable y después de haberle avisado por anticipado.

Si el propietario o sus obreros tienen que entrar para hacer una reparación urgente, el propietario no tiene que avisarle un día antes—o darle ningún aviso—si la emergencia es por algo que en verdad es peligroso o grave. Por ejemplo, el apartamento se está incendiando o hay un tubo roto y el agua se está filtrando por el piso. Aun en caso de una emergencia, el propietario deberá tratar de informarle de alguna forma, incluso si el aviso se trata sólo de una llamada telefónica.



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

**¿Qué pasa si el propietario entra sin permiso?** Si el propietario o uno de sus trabajadores entran a su residencia sin que usted le haya dado permiso o no tienen 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 entablar una demanda por “entrada ilegal”, (*trespass*), o por “hostigamiento”, (*harassment*), contra la persona que entró sin su permiso. Usted puede presentar una demanda por una entrada ilegal o por hostigamiento porque aunque el casero es el propietario del inmueble, dicha persona 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 todo arrendatario respete los derechos de los otros habitantes de la edificación. Si un arrendatario molesta a otro al tener música a alto volumen durante la noche o al destruir la propiedad, es la responsabilidad del dueño hacer que el inquilino pare de hacer tal cosa. **Cite:** *Gottdiener v. Maillhot*, 179 N.J. Super. 286 (App. Div. 1981). Pero para hacer que el propietario se responsabilice por el daño que cualquier arrendatario haya sufrido, alguno de los inquilinos le tiene que informar al propietario 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 dónde 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 arrendatario ponga fin al mismo, el convenio será renovado automáticamente por otro año.

Pero todo 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 arrendatario o el propietario haga algo para terminar el actual. Esta regla se aplica incluso si el arreglo de arriendo es oral y no por escrito. **Cite:** N.J.S.A. 46:8-10.

### Los cambios al contrato

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

Conforme a la Ley en contra del desalojo, un arrendatario puede ser desalojado por rehusarse a aceptar cambios sensatos en las condiciones del nuevo contrato. Para que sean “sensatos”, dichos cambios deben tener en cuenta las circunstancias y los intereses del propietario, al igual que los del arrendatario. Esto quiere decir que el

**Cuando su contrato se termine, el propietario le puede ofrecer uno nuevo con cambios en las cláusulas.**

propietario no puede hacer cambios que a sabiendas le van a causar a usted alguna dificultad innecesaria, a no ser que dicha persona tenga motivos muy grandes para hacerlo. Si el propietario de su vivienda le envía un aviso por escrito que contenga cambios en el contrato los cuales usted cree no son justos, envíele una carta al propietario describiendo los cambios que no tienen fundamento. Además, su carta debe decir que usted no aceptará el nuevo contrato a no ser que el propietario le ofrezca hacer cambios sensatos. **Cite:** *447 Associates v. Miranda*, 115 N.J. 522 (1989).

Por ejemplo, al concluir su contrato, el propietario quiere cambiarlo e incluir el cobro por pagos tardíos 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 rehúsa a firmar el nuevo contrato y el propietario lo demanda ante el tribunal para tratar de desalojarlo. En el tribunal, el juez decidirá si el cobro por pagos tardíos 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 romper el contrato

**TODO CONTRATO, ESCRITO** u oral, dura sólo un período específico, un mes o un año. Este capítulo le explica tres formas de cómo acabar o terminar con el contrato. Primero, le explica cómo terminar un contrato cuando el período del arrendamiento ha llegado a su fin y se pueda mudar. Segundo, le explica las consecuencias legales de romper un contrato antes de que se haya vencido y cuándo se puede mudar porque el propietario se rehúsa a reparar serios defectos en la vivienda. Tercero, el capítulo habla de qué sucede con el contrato cuando el inquilino se muere.

**Atención!** Antes de terminar o romper un contrato, debe entender una regla básica sobre las leyes de Nueva Jersey para los arrendatarios y propietarios. Conforme a la Ley en contra del desalojo usted no puede ser desalojado simplemente porque su contrato se terminó. En el capítulo 9, *Las causas para el desalojo*, se explica que 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 sin importar la duración de su contrato, usted no tiene que mudarse sólo porque éste ha terminado. También quiere decir que, a no ser que usted o el propietario lo terminen, 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 habita en uno de ellos.

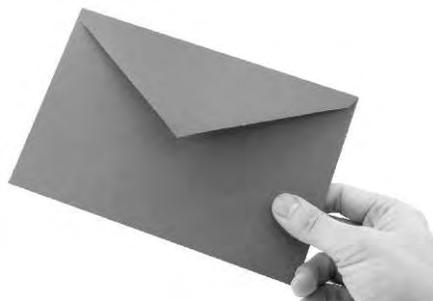
### ¿Por qué se puede terminar un contrato?

Los propietarios y arrendatarios tienen diferentes motivos para querer terminar un contrato. Según lo declarado anteriormente, el propietario no puede desalojarlo solamente porque su contrato se ha terminado. Por eso, la única razón por la que el propietario puede terminar su contrato es que le ofrezca uno nuevo con diferentes cláusulas, tal como un alquiler más alto o nuevas reglas. Al final de su contrato, el propietario no puede hacer que usted se mude, pero puede pedirle que pague más alquiler o que siga nuevas reglas.

Por otra parte el inquilino, a menudo, quiere terminar el contrato porque se quiere salir del apartamento.

### La notificación para terminar un contrato

Para terminar un contrato, el inquilino o el propietario debe darle al otro una notificación por escrito, antes de que dicho contrato concluya, declarando que el convenio no será renovado. Si no se da el aviso o no se da durante el tiempo requerido, el contrato se renovará



Para terminar un contrato, el inquilino o el propietario debe antes de que concluya darle al otro una notificación por escrito declarando que dicho convenio no será renovado.

automáticamente, al menos en base mensual, por lo general con los mismas las cláusulas y condiciones. **Cite:** N.J.S.A. 46:8-10.

**Cómo se puede terminar un contrato de un año.** Para terminar este tipo de contrato, a no ser que se especifique algo diferente, usted debe darle al propietario una notificación por escrito, por lo menos un mes completo antes del final del contrato. La nota debe decirle al propietario que usted se mudará cuando el contrato llegue a su fin. Además, a no ser que se indique lo contrario, para que el propietario le pueda subir el alquiler o cambiarle las cláusulas del contrato, éste debe darle una notificación un mes antes de que el contrato por un año se termine. Recuerde, que no puede ser desalojado solamente porque el propietario dio su contrato por terminado.

Por ejemplo, si el contrato anual se termina el 30 de junio, usted le tiene que dar al propietario un aviso por escrito antes del 1 de junio, diciéndole que piensa terminar el contrato el día 30 de junio. El no dar el aviso apropiado puede causar que se cree, automáticamente, un contrato mensual. En dicho caso, usted podría ser responsable del alquiler de por lo menos un mes adicional. En este ejemplo, su falta a dar aviso puede permitirle al propietario cobrarle por el alquiler del mes de julio y restarlo de la cantidad de su depósito de garantía.

Si el contrato o el aviso del propietario dice que usted debe firmar un nuevo contrato antes de cierta fecha o que sino lo hace se tiene que mudar en la fecha en que su contrato actual expira, su falta a renovar el contrato pondrá al propietario sobre aviso que usted tiene la intención de mudarse al final del período del contrato. Avísele al propietario, si se opone a los cambios descritos en el contrato. Estos cambios deben ser prudentes. Véase página 63, capítulo 9, *Las causas para el desalojo*. Si entonces decide no mudarse, usted se convertirá en un arrendatario 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, estará sujeto al desalojo por negarse a firmar un nuevo acuerdo.

**Cómo se puede terminar un contrato de mes a mes.** Para terminar cualquier acuerdo de alquiler que no tenga un término específico, debe presentarle al propietario, con un mes de anticipación, una notificación por escrito. Entonces puede mudarse al final del mes. **Cite:** *S. D. G. v. Inventory Control Co.*, 178, N.J. Super. 411 (App. Div. 1981); *Harry's Village, Inc. v. Egg Harbor Tp.*, 89 N.J. 576 (1982).

Por ejemplo, digamos que usted tiene un contrato mensual, el alquiler se vence el primero de cada mes, y se quiere mudar del lugar el 30 de junio. Usted tiene que darle un aviso 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.

### Qué sucede si se muda antes de que el contrato se acabe

Si usted se sale antes que se termine el contrato, el propietario puede hacerlo responsable por el alquiler que se venza hasta que el apartamento o casa sea alquilada otra vez, o hasta el final del contrato.

Por ejemplo, si se va en julio y su contrato se vence el 31 de octubre, usted podría tener que pagar por el alquiler de agosto, septiembre, y octubre. Pero si otro arrendatario 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 acuerda por escrito en que usted se mude antes de que el contrato se acabe.

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

**Déle al propietario un aviso por anticipado.** En cuanto usted sepa que se mudará antes del final de su contrato, notifíquesele por escrito al propietario. Trate de obtener, por escrito, la aprobación para romper el acuerdo. Si él se niega a darle el permiso y usted conoce a alguien que está interesado en su apartamento, envíele al propietario en una carta el nombre de dicha persona o personas.

Cuando la fecha de salirse llegue, 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 que se mude del lugar, trate de averiguar cuándo su antiguo apartamento es ocupado y cuánto cobran por el alquiler.

Cuando se mude de la vivienda, no tiene que dar la nueva dirección. Pero si quiere que le devuelvan su depósito de garantía, usted debe darle su nueva dirección al propietario del lugar de donde usted se mudó.

**¿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 no está disponible o se presenta algún problema que le impida mudarse a éste? Si esto pasa, usted no tiene que mudarse sólo porque dio el aviso. No obstante, puede haber otras consecuencias financieras. Si está preocupado, debe ponerse en contacto con la oficina de los Servicios Legales o la asociación de arrendatarios en su estado o vecindario. Sin embargo, su propietario no puede desalojarlo simplemente porque no se mudó cuando dijo que lo haría. **Cite:** *Chapman Mobil Homes v. Huston*, 226 N.J. Super. 405 (1988).

**Las reclamaciones para el cobro del alquiler.** Conforme a la ley en contra del desalojo, el propietario no puede cobrarle el alquiler o ningún dinero que usted le deba durante una demanda para el desalojo. El tener éxito en una demanda para el desalojo sólo le da al propietario la posesión de la vivienda. Esto no se puede hacer en conjunto con una demanda para cobrarle el dinero. Para demandarlo por el alquiler porque usted rompió su contrato, o por daños al apartamento, el propietario debe presentar una demanda por separado por el costo de los daños, por lo general, en el tribunal de reclamaciones de menor cuantía.



## El mudarse a causa de las malas condiciones en la vivienda

Si el propietario se rehúsa 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 prueba de dichas condiciones. Usted puede obtener tal prueba al pedir que se haga una inspección del edificio y al tomar fotografías antes de que se mude. En esta situación, la ley hace al propietario responsable de romper el contrato al fallar en su deber de proveerle al inquilino una vivienda segura y decente. Esto se llama desalojo constructivo. Véase página 33, capítulo 6, *Su derecho a una vivienda segura y apropiada*, para obtener una explicación de la obligación que tiene todo propietario a mantener la vivienda en buen estado.

Para solicitar un desalojo constructivo hay que seguir ciertas reglas:

Conforme a esta regla, usted puede romper su contrato si las condiciones en su apartamento son tan malas que es muy difícil vivir allí. Algunos de los ejemplos serían, si en el invierno usted no tiene ninguna calefacción, o si su salud y seguridad están en peligro. Conjuntamente, el propietario no hizo el arreglo aun 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 muda debido a las malas condiciones, usted todavía tiene derecho a que le devuelvan su depósito.**

Si, debido a las malas condiciones, usted se muda antes de que el contrato se termine, el propietario puede demandarlo para cobrarle el alquiler por el tiempo que queda en el contrato. Es casi seguro que el propietario se rehúsa a devolverle su depósito de garantía. Usted puede terminar en el tribunal porque el propietario le ha demandado por el alquiler sin pagar o porque usted demanda al propietario para que le devuelva su depósito. El que usted gane o pierda el caso dependerá de que tan serias crea el juez fueron las condiciones que según usted lo obligaron a mudarse. Los jueces por lo general le permiten al arrendatario romper un contrato sólo cuando existen condiciones muy graves, como no tener calefacción, no tener agua, tener un sanitario roto, un elevador roto, inundaciones, o perturbaciones excesivas y constantes.

Es importante que le dé al propietario una notificación de las condiciones defectuosas y una cantidad de tiempo razonable para hacer las reparaciones antes de mudarse y pedir un desalojo constructivo. Su aviso debería ser por escrito y enviado por correo certificado, con acuse de recibo. Quédese con una copia.

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

## La muerte o discapacidad del arrendatario o de su cónyuge

La ley reconoce que a menudo la muerte o alguna enfermedad grave hace que la gente busque una vivienda menos cara, incluyendo mudarse a vivir con otros miembros de la familia. La ley estipula que cualquier contrato por un año o más puede ser terminado antes de la expiración si el arrendatario o el esposo o esposa se muere. El arrendatario, el ejecutor o administrador del arrendatario, o el esposo sobreviviente, si el nombre de ambos esposos está en el contrato, debe darle al propietario una notificación por escrito de la terminación del contrato. Dicha terminación se hace válida 40 días después de que el propietario recibe el aviso por escrito si (1) el alquiler hasta aquel punto ha sido pagado en su totalidad; (2) la propiedad es desocupada al menos cinco días laborables antes de que se cumplan los 40 días; y (3) en caso que el arrendatario se muera, el contrato no prohíbe que se termine antes de la fecha de vencimiento. **Cite:** N.J.S.A. 46:8-9.2.

**El reembolso de los impuestos a la propiedad.** 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 arrendatario antes de que el contrato termine se le pagará al ejecutor testamentario, al administrador del patrimonio, o al esposo sobreviviente. Cualquier propietario que no haga tal cosa se hace responsable, ante el patrimonio del arrendatario o el esposo sobreviviente, por el doble de la cantidad del reembolso por impuestos a la propiedad a la que el arrendatario tenía derecho o \$100, o la cantidad que sea mayor. **Cite:** N.J.S.A. 54:4-6.7; N.J.S.A. 54:4-6.11.

**El contrato puede no sobrevivir la muerte del arrendatario.** En un caso de que la persona que firmó el contrato muera, una decisión reciente del tribunal dice que los miembros del hogar del arrendatario que le sobreviven, podrían no ser protegidos por la ley contra el desalojo. **Cite:** *Maglies v. Estate of Guy*, 386 N.J. Super. 449 (App. Div. 2006). Este caso se apeló ante la Corte Suprema de Nueva Jersey, la cual, en el momento de la publicación, todavía no había tomado una decisión. Visite nuestro Sitio Web, [www.LSNJLAW.org/espanol](http://www.LSNJLAW.org/espanol), para obtener actualizaciones sobre este asunto.

Debe tener cuidado si el propietario intenta incluir alguna sección en su contrato que requiere que los miembros de su familia dejen el apartamento inmediatamente o poco después de la muerte del arrendatario mencionado en el contrato. Los tribunales han mantenido que es posible que el arrendatario tenga que aceptar el contrato con tal sección, pero se han rehusado a decidir si los miembros de la familia del arrendatario, que permanecen después de la muerte de éste, deberían ser protegidos por la ley en contra del desalojo. Los tribunales han dejado que esta pregunta sea decidida en el momento que surja. Si el propietario le pide firmar un contrato con dicho tipo de sección en él, escriba en el contrato que usted firma “bajo protesta”. **Cite:** *Riverview Realty v. Williamson*, 284 N.J. Super. 566 (App. Div. 1995).

**En caso de una enfermedad o un accidente del arrendatario.** Cualquier contrato por un año o más puede ser terminado antes de que expire, si el arrendatario o su cónyuge, queda discapacitado a causa de una enfermedad o accidente. En tal caso, el arrendatario o el esposo debe notificarle al propietario mediante un formulario disponible en la Oficina de Nueva Jersey para los Asuntos de la

Comunidad. Para solicitar una copia, llame al 1-609-633-6606. El formulario requiere (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 ingreso; y (3) la prueba de que cualquier pensión, seguro, u otra ayuda a la que el arrendatario o el esposo tienen 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 recibe el aviso por escrito. La propiedad además debe ser desocupada y la posesión devuelta al propietario por lo menos cinco días antes del día 40. **Cite:** N.J.S.A. 46:8-9.1

### **La vivienda que no es de fácil acceso para personas discapacitadas**

La ley le permite a los arrendatarios que son discapacitados romper el contrato de arrendamiento si el propietario, después de haber sido avisado, no ha podido hacer que la vivienda sea de fácil acceso al arrendatario discapacitado o a algún miembro discapacitado de la familia. Para romper su contrato bajo estas circunstancias, usted debe notificarle 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 a costas del propietario y que el propietario fue incapaz o no estuvo dispuesto a hacer tal cosa. **Cite:** N.J.S.A. 46:8-9.2. 

## Capítulo 6

# Su derecho a tener una vivienda segura y apropiada

**CON FRECUENCIA, LOS ARRENDATARIOS** se quejan que el dueño no repara las ventanas, cerraduras, sanitarios, grifos ni los sistemas de calefacción cuando estos están dañados debido al desgaste. Los arrendatarios también se quejan que el propietario no hace el mantenimiento habitual, como la exterminación de insectos. Usted, como arrendatario tiene derecho a vivir en una vivienda segura, limpia y adecuada. Este capítulo le explicará tal derecho y las leyes que le imponen al arrendador la obligación de mantener el lugar en un buen estado. Así mismo, se le explica los diferentes pasos que usted puede tomar para hacer que el propietario haga la reparación necesaria y el mantenimiento habitual.

Hay diferentes leyes que dictaminan que el propietario tiene que mantener la vivienda de alquiler en una condición segura y decente.

### La garantía implícita de habitabilidad

Conforme a la ley de Nueva Jersey para los arrendatarios y propietarios, todo propietario tiene la responsabilidad de mantener su propiedad de alquiler en una condición decente y segura. Esta obligación rige todo contrato escrito u oral. Dicha obligación es conocida como la garantía implícita de habitabilidad y está basada en el sentido común: a cambio del pago por el alquiler al propietario, éste debe asegurarse que la vivienda esté apta para ser ocupada por el arrendatario.

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 mantenimiento 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 la lavadora de platos, así como mantener el lugar libre de insectos y las áreas comunes limpias; brindar protección contra el crimen, tal como la instalación de cerraduras en las puertas y ventanas para impedir entradas ilegales o violentas.

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

El estado o las administraciones locales que establecen las normas para el mantenimiento de la residencia de alquiler han adoptado varios códigos. Existe personal calificado que inspecciona las viviendas para hacer cumplir los códigos y que están listos para recibir de los mismos arrendatarios, toda queja de violaciones a los códigos.



Conforme a la ley de Nueva Jersey para los arrendatarios y propietarios, todo propietario tiene el deber de mantener su propiedad de alquiler en una condición decente y segura.

## **El código para los edificios con varios apartamentos**

El propietario de un edificio con tres o más unidades debe seguir las normas del Código de Nueva Jersey para la seguridad y la salud pública en hoteles y edificios con varios apartamentos o el código para la vivienda múltiple. Este código está incluido en las regulaciones emitidas por la Oficina de Nueva Jersey para los Asuntos de la Comunidad. **Cite:** N.J.A.C. 5:10-1.1.

Tal código tiene reglas detalladas y específicas que cubren todo, incluyendo las cerraduras, las mallas en las ventanas, la ventilación, los insectos, la plomería, la pintura, la basura, el espacio para vivir, etc. Usted puede encontrar estas regulaciones en la biblioteca del tribunal de su localidad, la biblioteca pública o puede llamar para comprar una copia a la oficina para la inspección de la vivienda del Departamento para los Asuntos de la Comunidad en Trenton al (609) 633-6210.

## **El código local para el mantenimiento de la propiedad**

Conjuntamente, la mayoría de las poblaciones y ciudades tienen sus propios códigos para la vivienda 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. Los códigos antes mencionados regulan las casas de una y dos familias. Llame al ayuntamiento o edificio municipal y pida hablar con el inspector de edificios o de la vivienda, si tiene alguna pregunta o problema o si sólo quiere ver una copia del código local para la vivienda.

## **La calefacción y los requisitos**

Si su contrato requiere que el propietario proporcione la calefacción, éste debe darle la cantidad de calefacción requerida por los códigos estatales y la ordenanza local o la de la ciudad. De acuerdo al código estatal para la vivienda, desde el 1 de octubre hasta el 1 de mayo, el propietario debe proporcionar suficiente calefacción para que la temperatura en el apartamento llegue a por lo menos 68 grados desde las 6 de la mañana hasta las 11 de la noche. Entre las 11 a.m. y las 6 a.m., la temperatura en el apartamento tiene que estar por lo menos a 65 grados. **Cite:** N.J.A.C. 5:10-14 *et seq.* y N.J.A.C. 5:28-1.12 (m). Los códigos para la salud pública cubren la parte del año que los códigos para la vivienda no han considerado.

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 presentadas por las personas que no tienen calefacción en sus viviendas. El inspector puede entablar una demanda ante el tribunal de parte del arrendatario o inquilino, o usted mismo puede entablar su propia queja. El propietario entonces debe comparecer ante el tribunal y explicar por qué no ha proporcionado calefacción. El tribunal puede imponer fuertes castigos, incluyendo multas o encarcelamiento.

## **La pintura con plomo y el envenenamiento con plomo**

El envenenamiento con plomo es un peligro para la salud de muchos arrendatarios, sobre todo los menores de edad. El envenenamiento con plomo es la presencia de demasiado plomo en el cuerpo. Los niños y los bebés sin nacer están

específicamente en peligro de ser envenenados debido a que sus cuerpos y sistemas nerviosos apenas se están desarrollando. Este envenenamiento puede causar un grave daño físico y mental en adultos y niños. Si piensa que usted o sus hijos pueden estar expuestos a dicho elemento en su apartamento o casa, no espere para hacer algo al respecto.

### **El envenenamiento a causa de la pintura con plomo**

Una persona puede resultar envenenada por comer o respirar el polvo del plomo. Los arrendatarios, sobre todo los niños menores de 6 años, con frecuencia, resultan envenenados a causa de la pintura en la vivienda. Hasta 1978, se utilizaba plomo en la fabricación de la pintura para las casas. En los edificios antiguos, hay por lo general mucha pintura con plomo. En las casas y apartamentos, la pintura que se pela o quiebra puede resultar peligrosa. La pintura de la parte externa también puede contener plomo. La pintura que se pela en el exterior de las casas o pórticos puede caer al suelo.

A los niños les agrada el sabor de las astillas de pintura y mastican los pedazos y astillas de pintura que caen al suelo. A los bebés, infantes y niños en edad preescolar les gusta meterse cosas en la boca. En las casas donde la pintura con plomo se pela y se quiebra, el polvo con plomo puede llegar a las manos de los niños, sus chupetes y juguetes. Cuando los niños se meten las manos, chupetes o juguetes a la boca, pueden ingerir polvo y envenenarse.



Cuando los niños se meten las manos, entretenedores o juguetes a la boca, pueden ingerir polvo 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 pisos, el polvo se puede esparcir por toda la casa. El plomo puede envenenar a un bebe que no ha nacido 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 viviendas fueron demolidas, el plomo se acumuló en el suelo circundante. El plomo no se pudre ni se disuelve; se queda en la tierra hasta que es sacado. Los niños no deben comer tierra ni jugar en el suelo pelado.

### **Examen para detectar el envenenamiento con plomo**

Existe un examen de sangre que muestra si usted o sus hijos están envenenados con plomo. Según la ley, todo niño menor de 6 años debe ser examinado para determinar si tiene plomo en el sistema. **Cite:** N.J.S.A. 26:2-147.4. Los menores de edad desde los 36 meses a los 9 años que viven en viviendas antiguas tienen un riesgo más alto de ser 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 examen de sangre. Además existen muchos proyectos para la prevención del envenenamiento con plomo en los niños, que hacen dicho examen gratis. Los hospitales también pueden examinar la sangre para detectar

plomo. Los menores que participan en el programa de asistencia médica gratuita pueden ser examinados gratuitamente. Para obtener información sobre dichos exámenes, llame al departamento de salud de su localidad.

### **Cómo quitar o deshacerse de la pintura con plomo**

Si en su casa hay pintura con plomo y esto le crea un riesgo, para hacer que el propietario de su vivienda quite dicha pintura usted puede seguir todos los pasos descritos en este capítulo, tales como retener la renta o pedir una disminución en la renta.

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

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 quitada o tapada para que no envenene a nadie. La tierra que esté contaminada con plomo, debe ser botada. La ley dice que la pintura nociva que esté en las paredes interiores o exteriores de una casa o apartamento es “una amenaza pública” que el propietario debe quitar **Cite:** N.J.S.A. 24:14A-5; N.J.S.A. 55:13A-7.

El departamento local para la salud debe investigar las violaciones a las leyes con respecto a la pintura con plomo y obligar al propietario a quitarla. 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 inspeccionen 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, la parte externa del edificio será analizada. 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 de salud local tiene que ordenarle al dueño del edificio que se deshaga de dicha amenaza. Para corregir el problema, el dueño puede cubrir la superficie con un material duro o quitar la pintura de plomo y pintar de nuevo con una pintura sin plomo. En algunas circunstancias, el inquilino será instalado en otro lugar, a expensas del propietario, mientras éste corrige la amenaza causada por el plomo en la vivienda.

Dicha organización para la salud le dará al arrendatario o inquilino una copia del aviso enviado al dueño para que sepa lo que se le ha pedido al dueño.

## Ayuda para los propietarios de bajos ingresos

Una ley pasada en el 2004 le brinda préstamos hasta por \$150.000 y subvenciones a los propietarios que tengan necesidades financieras. El fondo de asistencia para el control de la amenaza causada por el plomo es un grupo de subvenciones y prestamos a bajo interés separadas para ayudar a los propietarios que no pueden costearse el caro proceso de quitar la pintura a base de plomo de las viejas edificaciones. (Esta legislación también creó un fondo para reubicar a los menores que han resultado envenenados con plomo y para establecer una lista de las viviendas en el estado que no contienen plomo).

Los Servicios Legales de Nueva Jersey han publicado un manual, *El envenenamiento con plomo: ¿Qué es y qué puede hacer al respecto?* Este manual está disponible en inglés y español. Usted puede encontrar un manual en el sitio Web de los Servicios Legales de Nueva Jersey en [www.LSNJLAW.org/espanol/lugardondevivo/plomo/index.cfm](http://www.LSNJLAW.org/espanol/lugardondevivo/plomo/index.cfm).

## La seguridad en las ventanas

El propietario de un edificio con múltiples apartamentos, a petición escrita del inquilino, tiene la obligación de instalar y mantener un sistema de seguridad en las ventanas de los pasillos públicos y en el apartamento de cualquier arrendatario que tenga un hijo menor de los 10 años de edad viviendo consigo o que esté presente con regularidad por una cantidad importante de tiempo en el mismo apartamento. **Cite:** N.J.S.A. 55:13A-7.13. La ley requiere que cada año el propietario le informe a todo arrendatario que puede hacer una petición escrita para que se le instale un sistema de seguridad en las ventanas. Este aviso también deberá ser incluido en el contrato de arrendamiento. 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 por ventana. Note que la seguridad en las ventanas no es requerida 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 están también exentos de dicho requisito. **Cite:** N.J.S.A. 55:13A7.13b. Tenga en cuenta que los apartamentos habitados por los trabajadores migratorios o temporales en conexión con cualquier trabajo o lugar donde se esté llevando a cabo algún trabajo, no son considerados como "alquileres temporales". Estos propietarios también obedeciendo la ley, tienen la obligación de informarles a sus inquilinos y de instalar sistemas de seguridad en las ventanas. **Cite:** N.J.S.A. 55: 13A- 7.13b (2). Si tiene niños pequeños y no ha sido notificado de la seguridad en las ventanas, es posible que quiera hablar con un abogado para averiguar si esta ley lo cubre a usted.

## Leyes actualizadas requieren que se instalen sistemas de seguridad más grandes en las ventanas y se hagan inspecciones anuales

Conforme a las reglas que comenzaron en 2006, los propietarios tienen la obligación de inspeccionar el sistema de seguridad en las ventanas dos veces por año para asegurarse que esté funcionando correctamente y llevar una cuenta de las inspecciones en un libro para dicho objetivo.

En Nueva Jersey, todo arrendatario 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 que rige a los hoteles y las viviendas múltiples dicho departamento puede imponer penas y multas. **Cite:** N.J.S.A. 55:13A-1. Todo inquilino que quiera que se le quite la seguridad en las ventanas de su vivienda tendrá que presentarle un pedido por escrito al propietario.

## **Cómo hacer para que el propietario haga las reparaciones**

La ley le da varias formas para hacer valer su derecho a tener una vivienda decente y segura y hacer que el propietario repare las condiciones defectuosas del apartamento que alquila. Usted tiene el derecho legal a:

- Llamar al inspector de salud o de vivienda;
- Usar la renta para pagar por las reparaciones;
- Retener el alquiler; y
- Entablar una acción legal.

**Nota:** Si usted vive en un edificio construido por medio de una financiación estatal, el propietario, cada tres meses, tiene que llevar a cabo una reunión con todos los arrendatarios de modo que estos puedan hablar de las quejas que tengan con respecto a las condiciones del edificio. (Si la mayoría de los arrendatarios 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, los lugares de alquiler deben reunir los requisitos de los códigos para la vivienda y la salud impuestos por la ciudad y el estado. Estos enumeran las exigencias que la propiedad debe llenar para que pueda ser aprobada como una edificación segura o “estándar”. Los códigos se enfocan en asuntos como la calefacción, la plomería, la seguridad, el techo, los insectos (o roedores) y otros serios defectos como las paredes débiles.

Si cree que las condiciones de su apartamento o casa son defectuosas, inhabitables o peligrosas, dígaselo al propietario. Si éste no logra hacer la reparación en un período de tiempo adecuado, llame al inspector de la vivienda y pídale que examine la propiedad lo antes posible. Si usted puede, esté presente cuando se haga la inspección para que pueda indicar todos los problemas. Pida el nombre del inspector y pídale que le envíe una copia del informe.

Si la reparación necesaria presenta un problema sanitario, como un escape de aguas sucias, llame a la oficina del condado o de la ciudad para la salud pública. Pida que un inspector compruebe la condición. Cuando el inspector llegue, pregúntele el nombre.

Si el inspector encuentra violaciones al código, le enviará una carta al propietario enumerando las violaciones. Esta carta le informará al propietario que una nueva inspección para comprobar si la reparación ha sido hecha se llevará a cabo en una fecha próxima.

Algunos inspectores de los códigos de vivienda y de salud pública no le envían al arrendatario una copia del informe de la inspección ni le informan de los resultados de la misma. Como arrendatario de dicha propiedad, usted tiene derecho a recibir

una copia y debe asegurarse de pedir que le envíen una cada vez que se rinda un informe.

**Cuando se vuelve a inspeccionar la vivienda.** Si su vivienda no pasa la inspección, deberá ser inspeccionada de nuevo. Podría suceder que una nueva inspección no se lleva a cabo. Si esto pasa, debe llamar al inspector e informarle que el propietario no ha hecho la reparación necesaria.

Si, durante la nueva inspección, el inspector encuentra que el propietario no ha hecho la reparación, se fijará otra inspección. Si las violaciones todavía no son corregidas, el inspector deberá darle al propietario una citación para comparecer ante el tribunal municipal. Si el propietario es hallado culpable, puede ser multado.

Los funcionarios de la administración local no siempre toman en serio la validez 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 muchos menos son multados por el tribunal. Los arrendatarios deben insistir con empeño para que las inspecciones sean hechas a fondo y con prontitud y para que los inspectores citen a comparecer ante el tribunal a aquellos propietarios que no cumplen con el código.

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

Ha habido casos donde un inspector ha clausurado un edificio aun cuando las condiciones defectuosas no son lo bastante serias como para obligar a los arrendatarios a abandonar el inmueble. Por ejemplo, el propietario que quiere convertir el edificio en condominios, podría hacer salir a los arrendatarios de la edificación con la ayuda del inspector y así no tener que cumplir con las exigencias de la ley para la conversión 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 intentan forzarlo ilícitamente a salirse, obtenga el asesoramiento de un abogado. (Véase página 3, *¿Qué hago para encontrar un abogado?*).

Si el inspector le dice por escrito que debe mudarse porque el edificio ha sido declarado no apto para vivir, 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 para la compra o alquiler de una casa o un apartamento. **Cite:** N.J.S.A.



Los inspectores pueden declarar una casa o un edificio de apartamentos “no apto para la vivienda” si en dicho apartamento o edificio existen serios defectos.

52:31B-1 *et seq.* and N.J.S.A. 20:4-1 *et seq.* (Véase página 93, *La asistencia para los desplazados*).

**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. La administración de su localidad debe haber aprobado alguna ordenanza para otorgarle este poder a la oficina de salud pública. Aunque haya una ordenanza, dicha oficina puede actuar sólo si la temperatura de afuera está por debajo de los 55 grados Fahrenheit. Para obtener algún resultado, usted debe llamar a la oficina de salud pública y decir que intentó hacer que el propietario arreglara la calefacción. Entonces la oficina esperará 24 horas para enviar a alguien a hacer la reparación. **Cite:** N.J.S.A. 26:3-31(p) y *Jones v. Buford*, 71 N.J. 433 (1976).

**¿Qué se puede hacer si el combustible del calentador se acaba?** Algunas ciudades en Nueva Jersey tienen programas pagados por el gobierno que proporcionan combustible en casos de emergencia a los arrendatarios que no tienen calefacción porque el propietario no compró aceite. La ciudad entonces le puede cobrar el costo directamente al propietario. Póngase en contacto con la administración local para averiguar sobre tales programas.

### **Cómo utilizar el dinero del alquiler para hacer alguna reparación: hacer la reparación y restar el costo**

Bajo ciertas condiciones, los arrendatarios pueden usar el dinero del alquiler para hacer arreglos. Después que los arreglos se hagan, el arrendatario 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 antes de hacer la reparación y restar el costo:

Las cosas que necesitan ser reparadas deben ser lo bastante graves como para afectar la salud o el bienestar del arrendatario.

Primero, el arrendatario debe darle al propietario un aviso apropiado declarando que la reparación es necesaria y darle una cantidad de tiempo prudente 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 prudente, el arrendatario debe hacer que la reparación se lleve a cabo y pagar por ésta con todo o parte del dinero del alquiler.

El costo de la reparación o arreglo debe ser apropiado.

El arrendatario entonces debe deducir dicho costo del próximo alquiler y darle al propietario una copia del recibo del pago por la reparación. **Cite:** *Marini v. Ireland*, 56 N.J. 130 (1970).

**Ejemplo:** El sanitario en su apartamento no funciona. Usted le avisa al propietario por escrito. Varios días pasan y el propietario no lo repara. Entonces usted llama a un plomero local para que arregle el sanitario, le paga y le pide un recibo. El costo de la reparación del sanitario es de \$50. El próximo mes, cuando se vence el alquiler, usted le da al propietario el dinero del alquiler, menos los \$50 que pagó por la reparación,

en vez de darle la cantidad del alquiler completa. Usted le da al propietario una copia de la cuenta del plomero 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 le dice al propietario.

La utilización del recurso para reparar y deducir, (*repair and deduct*), a veces conduce a discusiones entre el propietario y el arrendatario. El dueño puede tratar de cobrarle por el alquiler completo incluso si usted lo usó para reparar un daño grave. En este caso, el propietario puede ante el tribunal intentar desalojarlo 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 la reparación, el juez no deberá 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 llevar la cantidad completa del alquiler.

### **La retención del alquiler**

A menudo, cuando el propietario simplemente se rehúsa a hacer las reparaciones necesarias, el arrendatario no tiene otra opción que dejar de pagar el alquiler. Esto, si implica a sólo un arrendatario, se llama retener el alquiler. Si varios o todos los arrendatarios de un edificio o complejo residencial retienen el alquiler como parte de un grupo, se llama una huelga de alquiler. Al retener el alquiler, los arrendatarios ponen presión en el propietario para que haga las reparaciones, y así, los inquilinos evitan pagar por servicios que no reciben. La retención del alquiler es perfectamente legal y a menudo es el único modo de obligar al propietario para que haga la reparación necesaria.

**Cómo se comienza a retener el alquiler.** Hay dos pasos que debe seguir si decide retener el alquiler para obligar al propietario a que haga la reparación:

1. Tiene que enviarle una carta explicándole cuales son las condiciones que deben ser corregidas. Le debe expresar que dejará de pagar el alquiler si la reparación no se hace inmediatamente, y que no pagará más alquiler hasta que la reparación esté terminada. También debe manifestar que, una vez que la reparación esté concluida, usted pagará el alquiler restándole por el tiempo desde la fecha en la cual la reparación se hizo necesaria hasta la fecha en la cual fue terminada. Conviene enviar el mensaje por correo certificado, con acuse de recibo y quedarse con una copia ya que más tarde la puede necesitar en el tribunal.
2. Tiene que guardar el alquiler que retiene cada mes y ponerlo en un lugar seguro. Una cuenta bancaria es un buen lugar para depositarlo, porque así ganará interés sobre dicho dinero. Guardar el alquiler es la cosa más importante que usted pueda hacer. ¡Está reteniendo el alquiler, no es para gastárselo en algo más!

**Qué se puede esperar.** Él necesita el dinero del alquiler para pagar cuentas 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 arrendatarios para que ellos hagan las reparaciones en vez de pagar el alquiler retenido y comenzar a pagar el alquiler de nuevo. Si llega a tal acuerdo con el dueño de su vivienda, asegúrese que sea por escrito.

Algunos propietarios intentarán asustar a los arrendatarios por medio del envío de cartas y avisos amenazando con el desalojo en vez de hacer la reparación. Si el propietario le hace esto, usted debe esperar que tarde o temprano él entablará una demanda ante el tribunal para desalojalo por falta de pago. Véase página 63, capítulo 9, *Las causas para el desalojo*.

**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 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 suma completa en ese momento porque si no lo tiene, podrá 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 es descrita en la próxima sección.

**La disminución del alquiler.** La audiencia para la disminución del alquiler le da la posibilidad de mostrarle al juez precisamente que tan malas son las condiciones en su apartamento o en las áreas comunes del edificio. Haga una lista y llévela con usted para que se recuerde cuando tenga que declarar. Debe llevar la copia de la carta que le envió al propietario notificándole su decisión de retener el alquiler y de las condiciones defectuosas en la vivienda. También debe llevar cualquier informe de las condiciones, hecho por alguno de los inspectores para la salud o la vivienda. Si puede, tómese fotos a los agujeros, manchas y cualquier otro daño y muéstreselas al juez.

El juez que vea su caso tiene el poder de rebajarle el alquiler por los meses en los que usted retuvo su alquiler. El juez entonces le puede permitir que se quede con la diferencia entre el alquiler regular y el rebajado por los meses que lo retuvo. Además le puede permitir que pague el alquiler rebajado hasta que el propietario haga todas las reparaciones. El juez anotará toda reparación que deba ser hecha antes de que se pueda volver la cantidad del alquiler habitual. A esto se le llama una orden para la disminución del alquiler

La rebaja a su alquiler depende de que tan mal el juez encuentre las condiciones. Si las condiciones 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 le ponga cuidado a los problemas. Esta es la razón por la que usted debe intentar de la mejor manera describirle al juez cada problema que tenga para que él entienda las dificultades que tiene en su vida diaria.

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 le haya avisado al propietario. De igual manera, durante una audiencia para la disminución del alquiler, el juez puede

decidir que las condiciones no son lo bastante malas como para justificar sus acciones y requerir que pague todo el alquiler retenido. Si esto pasa, se le podría cobrar por los costos del tribunal, cobros por pagos tardíos y los honorarios del abogado del propietario (Véase página 74, capítulo 10, *La defensa contra el desalojo*).

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

**Los arrendatarios participan en una huelga para no pagar el alquiler.** Una huelga para no pagar el alquiler es la retención del alquiler por parte de algunos o todos los arrendatarios de una misma edificación con un mismo propietario. Una huelga aumenta la presión sobre el propietario porque, a medida que más arrendatarios retienen el alquiler, el propietario tendrá menos entradas de dinero. Además, al trabajar en grupo, los arrendatarios tienen una mejor posibilidad ante el tribunal. Esto le hará más difícil al propietario de convencer al juez que algún arrendatario es de algún modo responsable de las condiciones defectuosas o de que el propietario niegue que los defectos existan. En cambio, cada arrendatario podrá corroborar lo que cada uno dice en el tribunal. Los arrendatarios que actúan juntos mejoran inmensamente sus posibilidades de hacer que el tribunal ponga presión al propietario para que haga una disminución grande.

Entre más arrendatarios participen en la huelga de alquiler, mayor será la posibilidad de que los inspectores de los códigos de salud y la vivienda presionen más al propietario para que haga las reparaciones. El trabajar juntos también aumenta la posibilidad de que los arrendatarios pueden contratar a un abogado. Con un abogado, usted podría tener una mejor posibilidad de hacer que el juez ordene la reparación 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 le haga frente a las malas condiciones en la vivienda.

## **La orden judicial para hacer las reparaciones**

En vez de la retención del alquiler, los arrendatarios pueden ir directamente al tribunal y pedirle al juez que le ordene al propietario hacer las reparaciones. Este tipo de pleito presentado ante el tribunal para demandas por pequeñas cuantías puede incluir una petición para que el juez le ordene al propietario la devolución del dinero por las reparaciones hechas por los arrendatarios. **Cite:** R.6:1-2 (a) (2). Para más información sobre el tribunal para demandas por pequeñas cuantías, vea en la página 15, *Acudir al tribunal para recuperar su depósito de garantía*.

Los arrendatarios o inquilinos deberían hablar con la 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 cómo deben llenar los papeles requeridos para entablar una demanda por una pequeña cuantía.

## La administración judicial del alquiler

La ley además le permite a los arrendatarios presentar una petición ante el tribunal para que se designe un administrador judicial para que maneje el edificio o el complejo habitacional. La petición, que debe ser presentada ante el Tribunal Superior, le pide al juez nombrar a alguien que no sea el propietario para recibir los pagos del alquiler de todos los arrendatarios o inquilinos y de usar dicho dinero para hacerle las reparaciones al edificio. La persona nombrada por el tribunal para recoger los alquileres y mandar a hacer las reparaciones se conoce con el nombre de administrador judicial del alquiler. **Cite:** N.J.S.A. 2A:42-85.

Por lo general, el juez considerará conceder la petición cuando el propietario tiene una historial de rehusarse 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 hacer las reparaciones y deducir el costo, la retención de alquiler y otras tentativas de hacer que las reparaciones .

El siguiente ejemplo muestra cómo funciona esta ley. El elevador de un edificio de cinco pisos se daña. 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 arrendatario retiene el alquiler, juntar el dinero tardará años. Conforme a la ley para la administración judicial del alquiler, un arrendatario puede pedirle al tribunal para que le ordene a todos los otros arrendatarios del edificio a 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.

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 retuvo el alquiler debido a las muy malas condiciones en el edificio, el juez, por su propia 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 este asunto. **Cite:** *Drew v. Pullen*, 172 N.J. Super. 570 (App. Div. 1980).

## Acudir a la compañía de seguros del propietario

Otra forma de ponerle presión al propietario para que haga las reparaciones es quejarse ante la compañía que asegura la propiedad de las condiciones que son un riesgo a la seguridad. En ciudades que tienen control de alquiler, el nombre de la compañía de seguros aparecerá en las cuentas que el propietario presente en conexión con 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 que el arrendador o propietario utiliza.

Por ejemplo, una escalera rota podría causarle una caída y un daño a algún residente del lugar. Si el arrendatario demanda al propietario y gana, la compañía de seguros entonces tendrá que pagar. Pero si el arrendatario se queja a la compañía de seguros de que hay una escalera rota, la empresa podría obligar al propietario a que repare la escalera al amenazarlo con cancelar su póliza. 

## Capítulo 7

# El aumento en el alquiler

### Sus derechos con respecto a un aumento en el alquiler

**A MENUDO, CUANDO EL** propietario impone un aumento en el alquiler, los arrendatarios preguntan si tienen algún derecho, sobre todo si en el pasado el alquiler ha sido aumentado y el inquilino ha llegado a un punto donde no puede 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 un procedimiento adecuado para terminar el contrato con la cantidad antigua y crear uno nuevo que incluya el aumento. Además, el propietario no puede hacer un aumento exagerado. Conforme a la ordenanza para el control del alquiler, si el arrendatario vive en una comunidad donde el alquiler es controlado, el aumento no puede exceder la cantidad permitida.

### La forma correcta de hacer un aumento en el alquiler

La ley requiere que el propietario siga ciertos pasos antes de hacerle un aumento en el alquiler. Primero, el contrato existente con el precio actual tiene que ser concluido. 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 período de un año, no puede haber un incremento durante el período de dicho contrato. Para subirle el precio del alquiler, el dueño de la vivienda tiene que esperar hasta que su contrato esté a punto de vencerse y luego tomar medidas para terminarlo.

Segundo, el propietario tiene que ofrecerle la opción de firmar un nuevo contrato después que el viejo 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 alto.

**El aviso de que el contrato se termina y el aviso de que se hará un incremento en el precio del alquiler.** La ley requiere que, para que el propietario le pueda aumentar el alquiler, le tiene que dar el debido aviso por escrito. Un aviso debe informarle al arrendatario que el presente contrato escrito u oral ha terminado y que el arrendatario puede quedarse en el lugar si firma un nuevo contrato con un alquiler más alto. (Véase sección anterior: *La forma correcta de hacer un aumento en el alquiler*).

Si su contrato es mensual, un aviso apropiado debe explicarle que su contrato existente terminará o será concluido cuando se complete un mes. Usted debe recibir este aviso al menos un mes antes del final del contrato. El período de aviso puede ser mayor, según lo que el convenio actual indique. Si el acuerdo es por un año, el aviso debe explicar que el contrato



La ley requiere que, para que el propietario le pueda aumentar el alquiler, le tiene que dar el debido aviso por escrito.

terminará en la fecha de expiración, y usted debe recibir tal aviso al menos un mes antes de la fecha convenida. La notificación puede ser por un período más largo, tal como 90 días antes de que el contrato se termine, si éste lo requiere.

Además de concluir el contrato, la comunicación también debe decir que, al final de su contrato actual, 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 Tp.*, 89 N.J. 576 (1982).

Cualquier aviso de aumento en el alquiler que no sea por escrito y no esté dividido en dos partes—(1) el final del contrato antiguo y (2) el principio 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, tal acción quiere decir que usted no está de acuerdo con el aumento. Debe tener en cuenta que, conforme a la ley contra el desalojo, si usted hace esto, el propietario puede tratar 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). Véase página 63, capítulo 9, *Las causas para el desalojo*.

En el tribunal, 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 se le haya dado el aviso de la forma correcta.

Si con este argumento, tiene éxito, el juez desestimaré la demanda. El juez también podría decir que el propietario le dio el aviso apropiado para hacer el aumento. Esto quiere decir que, a no ser que el aumento sea “exagerado” 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). (Véase más adelante la sección, *Los aumentos desmedidos en el alquiler*).

### Los aumentos desmedidos en el alquiler

Conforme a la ley contra el desalojo, el propietario no puede hacerle pagar un aumento tan alto que no sea razonable; lo que quiere decir que es tan riguroso o poco razonable que es espantoso. El hecho de que sea desmedido no es de importancia para el arrendatario si el apartamento, casa, o casa móvil está protegida por una ordenanza para el control del alquiler adoptada por la ciudad o municipio. En una situación como ésta, la ordenanza limita la cantidad del aumento que se le pueda hacer al alquiler. También, si usted reside en una vivienda subvencionada, o recibe ayuda de la Sección 8, la ley federal determinará la cantidad que se puede aumentar. Para todos los otros casos, la única protección que usted tiene es que el estatuto declara que el aumento no puede ser irracional. **Cite:** N.J.S.A. 2A:18-61.1 (f).

El que un aumento sea desmedido o no, depende de los hechos de cada caso. La ley no describe que constituye un aumento exagerado. Para decidir las disputas entre el arrendatario y el propietario con respecto al aumento en el alquiler, los jueces no han definido que tan grande en dólares o porcentaje debe ser un aumento para que sea desmedido. Es claro que algunos aumentos son exagerados porque el aumento en comparación con el alquiler previo es muy grande, o porque el propietario ha pedido

varios pequeños aumentos en un corto período de tiempo, los 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 demasiado, usted puede rehusarse a pagar dicho aumento. El propietario de la vivienda puede entonces intentar llevarlo ante un juez para tratar de desalojarlo por no pagar el incremento hecho al alquiler. Si el aviso de la culminación de su contrato y del aumento del alquiler es adecuado, entonces en el tribunal usted se puede defender argumentando que dicho aumento es absurdo.

**El peso de la prueba.** Si el propietario le demanda, dependerá del juez decidir si el aumento es desmedido y si usted tiene que pagarlo o si le desalojan. El peso de la prueba recae en el propietario quien 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 asunto es citado a juicio, el propietario no está preparado para demostrar que el aumento es justo, el tribunal puede conceder un aplazamiento para que se haga justicia.

En casos que buscan el desalojo, no se les permite a los arrendatarios 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 quiera cuestionar. Si esto pasa, el arrendatario debe pedir un aplazamiento para tener el tiempo de revisar tales documentos. En un caso complicado, el inquilino también puede pedirle al tribunal transferir el asunto a otro juzgado como el Tribunal Superior para así revisar los documentos y cuestionarlos por medio de procedimientos legales como el proceso de descubrimiento.

**¿Qué tiene que demostrar el propietario?** El juez debe pedirle al propietario que demuestre que el aumento buscado es justificado porque sus gastos son más que el ingreso del alquiler o que le representa una ganancia insuficiente. Otros factores en los que el tribunal se puede basar para tomar la decisión de si el aumento del alquiler es justo y no desmedido son:

La cantidad del aumento propuesto.

Cómo se comparan el alquiler existente y el propuesto, con los que se cobran en propiedades similares en la misma área geográfica.

La posición ventajosa de las partes—quién tiene más poder en la determinación de cual sería un alquiler justo.

Basado en el conocimiento general del tribunal, si realmente el aumento propuesto “asusta a cualquier persona sensata” o no. **Cite:** *Fromet Properties, Inc. v. Buel*, 294 N.J. Super. 601 (App. Div. 1996). Puede haber otros factores que los tribunales examinarán.

Por ejemplo, si un propietario dice que ha tenido altos gastos debido a reparaciones, se le debe exigir que demuestre que las mejoras fueron hechas y que éstas le ofrecerán mejores condiciones de vida a los arrendatarios. También, si el propietario gasta mucho dinero haciendo una reparación grande que servirá por

**No se le 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.**

muchos años—como el cambio de todo el techo 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 debe ser repartido por el tiempo de existencia de la reparación. (Por ejemplo, si el propietario gasta \$15.000 reemplazando el techo y éste durará 15 años, el aumento del alquiler impuesto a todos los arrendatarios sólo debe ser por un total de \$1.000, ya que los arrendatarios pagarán dicha cantidad cada año por los próximos 15).

No se le 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 apropiada y segura y no deberían ser castigados simplemente porque el propietario actual o anterior no le hizo arreglos al edificio. **Cite:** *Orange Taxpayers Council, Inc. v. Orange*, 83 N.J. 246 (1980).

Sin embargo, algunos jueces no toman en consideración estos factores para dictar un fallo de que un aumento al alquiler es desmedido o no. En cambio, hay jueces que creen que los propietarios pueden doblar o triplicar el alquiler simplemente con mostrar que otros apartamentos en el área alquilan por una cantidad similar.

Cuando el propietario intente 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.

**Los aumentos de acuerdo al control del alquiler**

Los aumentos que se le hagan al alquiler también se limitan a las cantidades permitidas por una ordenanza local para el control del alquiler, si la comunidad ha adoptado un control y la vivienda está cubierta por dicho control. En Nueva Jersey más de 100 ciudades y municipios han pasado 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 éste cubre su residencia. Si hay un control, dicha oficina le pondrá en contacto con la persona responsable de los casos involucrando 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 qué tan a menudo se puede aumentar el alquiler.

Según la mayoría de ordenanzas para el control del alquiler, hay dos tipos de aumentos que son permitidos. Primero, las ordenanzas automáticamente le permiten al propietario subir el alquiler cierto porcentaje cada año. Esto se llama el aumento anual. Segundo, las ordenanzas le permiten al dueño solicitarle a la oficina para el control del alquiler un aumento por encima de la cantidad anual. Esto se llama un aumento por dificultad económica.

**Un aumento debido a una dificultad económica.** Las ordenanzas para el control del alquiler le permiten al propietario solicitar ante la oficina encargada un aumento por dificultad. 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 ganancia razonable”. Sin embargo, los tribunales han dicho que la ciudad puede 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 fórmulas son más fáciles de entender que otras, y otras son más justas con el inquilino. Verifique la fórmula utilizada en su comunidad para determinar lo que es una ganancia razonable.

Si el propietario solicita un aumento por dificultad, los residentes de la propiedad deben ser notificados. Entonces, la oficina que se encarga de dicho control, a petición del propietario, sostendrá una audiencia pública y, después de dicha audiencia, tomará una decisión con respecto a la petición. La audiencia para el control del alquiler le da a los arrendatarios una posibilidad de disputar el aumento que busca el propietario.

Existen varias medidas que puede tomar si le informan que el propietario de la vivienda en la que usted reside está solicitando un aumento por dificultad. Debe ponerse inmediatamente en contacto con la oficina para el control del alquiler y pedir (1) una copia de la ordenanza, (2) una copia de la solicitud del aumento por dificultad, y (3) la información de cuándo será que la oficina llevará a cabo la audiencia para determinar el aumento por dificultad. De igual manera muchas ordenanzas le dan al arrendatario el derecho de revisar todos los libros y archivos del propietario. Así mismo, querrá buscar el asesoramiento de un abogado y obtener cualquier ayuda disponible de la organización de arrendatarios en su edificio, complejo habitacional o comunidad.

**La oposición a la solicitud de un aumento por dificultad económica.** En la audiencia de la solicitud para un aumento por dificultad, el propietario intentará demostrar por qué debería obtener el aumento y usted tiene la posibilidad de oponerse a tal aumento. Para que le aprueben la solicitud por dificultad, usted tiene que demostrar que el propietario no debe recuperar los gastos que está cobrando. Esto significa que tiene que examinar cuidadosamente la solicitud y cada detalle para asegurarse que es justificado y fundado. También debe asegurarse que el propietario presente correctamente todo sus ingresos. Por ejemplo, debe oponerse a cualquier costo al que, de acuerdo a la ordenanza, el propietario no tenga derecho a cobrar o cualquier costo que parezca exagerado o falso o cualquier costo que no sea módico o sea demasiado alto, tales como el costo de la financiación bancaria.

Su objetivo es convencer a la oficina para el control de que el propietario no sufre una dificultad económica y que no debería obtener el aumento solicitado. Puede apelar la decisión de tal oficina 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 determinado por la ordenanza para el control del alquiler, usted debe ponerse en contacto con la oficina para el control del alquiler en su localidad. Puede entablar una demanda ante dicha oficina para hacer que se le reduzca el alquiler a la cantidad correcta y recuperar la cantidad que usted pagó ilegalmente. Para obtener ayuda, póngase en contacto con el programa local de Servicios Legales, con un abogado particular o la organización local de arrendatarios. De igual manera, puede recuperar el sobre pago restándoselo a los pagos de alquiler futuros. **Cite:** *Chau v. Cardillo*, 250 N.J. Super. 378 (App. Div. 1990).

**Los aumentos debido a que el inmueble ha sido convertido en un edificio de condominios o una cooperativa.** Es posible que no se le permita al propietario incluir en la solicitud de aumento por dificultad ningún gasto que sea el resultado de una conversión del inmueble a un edificio de condominios 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 oficina para el control del alquiler estuvo justificada en no permitir que se hiciera un aumento al alquiler. El tribunal también decretó que la ley contra el desalojo requiera que los arrendatarios que decidan no comprar la propiedad en un condominio o cooperativa sean protegidos contra cualquier aumento relacionado con la conversión. **Cite:** *Litt v. Rutherford Rent Board*, 196 N.J. Super. 456 (Law Div. 1984).

### **Los aumentos como represalias o como venganza**

La ley no le permite al propietario de su vivienda aumentarle el alquiler para “vengarse” porque usted ejerce sus derechos legales como arrendatario, o porque usted le ha 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. (Véase página 74, capítulo 10, *La defensa contra el desalojo*). 

# Capítulo 8

## Aspectos prácticos para encarar un desalojo

### El derecho del arrendatario a un proceso jurídico

**EN NUEVA JERSEY, LA** única forma en que se puede desalojar o sacar a un arrendatario de su lugar de alquiler es si un juez del Tribunal Superior ordena su desalojo. Una orden de desalojo sólo se puede expedir después de que el propietario demande al arrendatario ante dicho Tribunal y el propietario gane la demanda. No hay ninguna otra manera en la que usted pueda ser desalojado de su casa o apartamento. Esto quiere decir que no tiene que mudarse simplemente porque el propietario le dice o amenaza con desalojarle si no se marcha.

Este capítulo explica el proceso de lo que se considera un desalojo legal. Comienza explicando la ley que le protege de ser sacado por el propietario sin haberlo llevado ante el tribunal. En la página 82, capítulo 11, *El desalojo, la suspensión y la anulación de un fallo de desalojo*, explica qué pasa si usted pierde el caso y el juez dicta una orden de desalojo en su contra.

### En la actualidad, el desalojo ilegal es un delito al orden público

**El cierre de la vivienda o el desalojo son acciones ilegales si no se hacen por medio de un funcionario especial del tribunal con una orden judicial. El desalojo “por cuenta propia” hecho por el propietario es ilegal. Si el propietario, en vez de un funcionario 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 hacer que se marche, usted debe llamar a la policía inmediatamente. (Usted deber llamar también a un abogado particular o ponerse en contacto con la oficina local de los Servicios Legales). La ley ahora dice que la policía tiene que asegurarse que usted ingrese de nuevo a su apartamento. Lea el resto de esta sección para averiguar por qué la policía tiene que hacer tal cosa.**

En Nueva Jersey la ley es clara. Ningún propietario o sus empleados puede desalojar legalmente por si mismo a un arrendatario. (A veces esta clase de desalojos se conoce como “desalojo por cuenta propia, *self-help eviction*”). La policía no puede desalojar a ningún arrendatario. En realidad sólo un oficial especial del tribunal con una orden de desalojo dictada por un juez puede desalojar a un arrendatario. Todo dueño de vivienda que por si mismo intente desalojar a un arrendatario, está haciendo algo ilegal, incluso si ha acudido al tribunal y ha demandado al arrendatario para el desalojo. **Cite:** N.J.S.A. 2A: 39-1 y 2;



Ahora, la policía debe ayudar a los arrendatarios que están siendo desalojados de sus viviendas por los propietarios.

N.J.S.A. 2A:18-57; N.J.S.A 2A:42-10.16 y estatutos relacionados.

Pero aun cuando la ley es clara, algunos propietarios todavía hacen desalojos ilícitos o asustan a sus inquilinos para que se salgan amenazándolos con sacarlos de la vivienda. El problema era que muchas veces, cuando los arrendatarios asustados llamaban a la policía, la policía les decía que no podían ayudar porque lo que el propietario estaba haciendo no figuraba en la parte penal de los libros jurídicos como “un delito al orden público” o “un delito”. A menudo, la policía aun sabiendo que el propietario está haciendo algo malo, dice que sólo se encarga de resolver los delitos.

Por muchos años, la Organización de Arrendatarios de Nueva Jersey, *the New Jersey Tenants Organization*, (NJTO) ha intentado solucionar este problema. Finalmente dicha organización tuvo éxito. El 12 de enero de 2006, se cambió la ley. (Véase P. L. 2005, c. 319). **“El desalojo ilegal” es ahora un delito al orden público y la nueva ley está inscrita en la parte penal de los libros jurídicos.** Ahora, la policía sabe que debe ayudar a los arrendatarios que están siendo desalojados de sus viviendas por los propietarios.

Aquí hay algunas de las cosas que la nueva ley hace. **Cite:** N.J.S.A. 2C:33-11.1.

La nueva ley requiere que la policía o cualquier otro “funcionario público” que se entere de un desalojo ilegal que se esté haciendo “por cuenta propia” le advierta al propietario o a sus trabajadores de que no continúen. Si el propietario no desiste, entonces el propietario está violando la ley. Si la policía llega después de que el propietario ya le ha cerrado con llave la puerta al arrendatario, la policía debe decirle al propietario que deje entrar al arrendatario de nuevo. Si el propietario se rehúsa, entonces el propietario está violando la ley.

La policía debe asegurarse que todo arrendatario desalojado ilegalmente pueda ingresar a su casa o apartamento. Si el propietario intenta impedirle al arrendatario a que entre, la policía debe impedirle al propietario. La policía también debe darle al propietario una citación para acudir ante el tribunal o si no deja entrar al arrendatario, hasta arrestar al propietario.

La nueva ley dice que cualquier propietario que intente sacar a un arrendatario haciendo cualquiera de las cosas presentadas a continuación, está violando la ley.

Estas cosas son ahora delitos al orden público: (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 luego el propietario obliga al arrendatario a salirse 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 hacer que el arrendatario abandone la vivienda; o (7) el propietario intenta cualquier cosa más para sacar al arrendatario.

*La única forma en la que el propietario puede desalojar al arrendatario es si un funcionario especial del tribunal se presenta con una orden judicial llamada “una orden jurídica de desalojo” y hace el desalojo personalmente.* Más aun, antes de que el funcionario especial del tribunal pueda llevar a cabo el desalojo, le debe dar al

arrendatario una copia de la orden de desalojo (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 nueva ley dice que la orden de desalojo tiene que informarle al arrendatario de muchas cosas, incluyendo que los desalojos hechos por “cuenta propia” del propietario son ahora delitos al orden público. Dicha orden también debe dejarle saber a los arrendatarios cuál es el día más próximo en el que el funcionario del tribunal puede presentarse para hacer el desalojo.

La nueva ley dice que si un funcionario especial del tribunal lleva a cabo un desalojo legal, éste tiene que llenar un nuevo formulario llamado “la ejecución de una orden para la entrega de la posesión”. El formulario debe decir cuándo ocurrió el desalojo legal y tener el nombre, la firma y la posición del funcionario del tribunal que hizo el desalojo. El funcionario especial tiene la obligación de entregar inmediatamente una copia de tal formulario al propietario al igual que al arrendatario (o a un miembro de la familia del arrendatario), y también pegarlo en la puerta de la vivienda.

Esta anterior parte es muy importante. Esto hace que el trabajo del policía a quien el arrendatario asustado llama, sea más fácil. Si el propietario no tiene una copia válida de “la ejecución de la orden” completa por un funcionario especial del tribunal, entonces el propietario está llevando a cabo un desalojo ilegal. El policía tiene que decirle que deje de estar tratando de desalojar al arrendatario. Si el propietario no desiste, entonces el policía debe hacer que el propietario pare y acusarlo por cometer un delito al orden público. El agente de policía también debe proteger al arrendatario y ver que éste puede ingresar de nuevo en la vivienda.

La nueva ley dice que el fiscal general de Nueva Jersey tiene que estar seguro que todo policía, fiscal y funcionario público estatal y local sepa sobre la nueva ley. Se le debe dar a cada policía un formulario describiendo la ley y sus responsabilidades para hacerla cumplir. También se les debe dar entrenamiento especial para que sepan lo que tienen que hacer para impedir que se lleven a cabo desalojos ilícitos.

La nueva ley también dice que los arrendatarios que hayan sido legalmente desalojados cometen un delito si intencionadamente hacen daños o destruyen la propiedad ajena. **Cite:** N.J.S.A. 2C:17-3(a)(2). Además de recibir sanciones penales, se le puede obligar al arrendatario culpable a que le pague al propietario por el daño.

**La retención de sus pertenencias por no haber pagado el alquiler.** También es contra la ley que el propietario se lleve o retenga su ropa o muebles para obligarle a pagar el alquiler. Esto se llama un secuestro de bienes y es ilegal, incluso si usted le debe el alquiler al propietario. **Cite:** N.J.S.A. 2A:33-1.

### **Los residentes de hoteles y de moteles**

No es necesario llevar a las personas hospedadas en hoteles y moteles ante un tribunal para que éstas puedan ser desalojadas. El dueño o administrador puede impedirle al huésped el acceso al cuarto si éste no paga sus cuentas o si perturba la paz. ¿Pero qué sucede con las personas que no tienen ningún otro lugar donde vivir



Las personas hospedadas en hoteles y moteles no tienen que ser llevados ante un tribunal para ser desalojadas.

muestran que los jueces interpretan la ley según el caso. En uno de estos, una familia que vivió en un hotel por más de dos años porque no tenían ningún otro lugar fue considerada como arrendataria y conforme a la ley contra el desalojo, sólo pudo ser desalojada por 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 por dos meses no era un arrendatario y se le pudo cerrar el acceso a su cuarto sin recurrir al proceso ante el tribunal. **Cite:** *Francis v. Trinidad Motel*, 261 N.J. Super. 252 (App. Div. 1993). En un caso más, 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 tuvo derecho a la protección de la ley contra el desalojo y tuvo el derecho de demandar por daños causados por un cierre ilícito. **Cite:** *McNeil v. Estate of Lachman*, 285 N.J. Super. 212 (App. Div. 1995).

Si vive en un hotel o un motel, le servirá 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. Si se encuentra en esta situación, podría necesitar la ayuda de un abogado particular o de los Servicios Legales.

### Los residentes de hotel o pensiones y casas de huéspedes

Toda persona que resida en una pensión o casa de huéspedes autorizada está protegida contra el desalojo. El dueño debe desalojar al residente 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 a un hotel o un motel como una pensión o casa de huéspedes si por lo menos el 15 por ciento de los cuartos son ocupados por personas que han vivido allí por 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 sólo por medio de un proceso jurídico. **Cite:** N.J.S.A. 55:13B-3 (h). Es posible que para verificar si esta ley le concierne, usted necesite la ayuda de un abogado particular o de los Servicios Legales.

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?

Creemos que la respuesta es sí. Sin embargo, recientes decisiones del tribunal

## El proceso jurídico para el desalojo

**Atención!** Como se mencionó anteriormente, la única persona que legalmente lo puede desalojar es un juez. Conforme a la ley contra el desalojo, un juez sólo puede ordenar tal cosa después de una audiencia ante el tribunal en la que el propietario ha probado una o más “de las causas” para dicha acción.

**Nota:** Según la ley antes citada, si usted vive en un edificio con tres o menos apartamentos, y el dueño vive en uno de éstos, él no tiene que demostrar ninguna causa para desalojarlo. Pero para desalojarlo, el propietario debe presentar un caso ante un tribunal.

Además, la ley requiere que antes de acudir al tribunal, el propietario le dé ciertas comunicaciones al arrendatario, excepto por la falta de pago del alquiler. Dichos avisos deben describir detalladamente la causa por la que se busca el desalojo y deben ser presentados dentro de un período de tiempo determinado. En la página 63, capítulo 9, *Las causas para el desalojo*, se explican los pormenores de la ley contra el desalojo. Para entender la forma en que un desalojo funciona, usted tiene que saber sobre la ley para el desalojo.

Esta sección le explica, los avisos que se requieren antes de que una demanda para el desalojo sea entablada, el proceso de cómo se hace y se presenta dicha demanda y que puede suceder en la audiencia ante el tribunal.

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

La ley contra el desalojo requiere que por cada causa para el desalojo, excepto por falta de pago, el propietario le presente al arrendatario una notificación de desalojo y, en algunos casos, un notificación para que cese de hacer algo. En general, los avisos deben especificar la causa para la terminación del inquilinato (por qué el propietario quiere desalojarlo). **Cite:** N.J.S.A. 2A:18-61.2. Toda notificación, como el aviso para que cese, debe declarar con precisión la naturaleza de la ofensa y el comportamiento que el propietario quiere parar. **Cite:** *Carteret Properties v. Variety Donuts*, 49 N.J. 116 (1967). Las notificaciones específicas y detalladas son necesarias y sumamente importantes por un número de razones. El arrendatario debe saber exactamente la clase de comportamiento que el propietario quiere que cese, para que el arrendatario pueda parar dicho comportamiento y evitar el desalojo. Para saber cómo prepararse para el juicio, el arrendatario debe saber exactamente por qué el propietario termina el inquilinato.

Todo propietario debe “obedecer” estrictamente los requisitos para dar cualquier aviso y, si no lo hace, el proceso se debería desestimar. **Cite:** *Carteret Properties v. Variety Donuts, Inc.*, 49 N.J. 116 (1967); *Housing Authority of the City of Newark v. Raindrop*, 287 N.J. Super. 222 (App. Div. 1996); *Bayside Condo, Inc. v. Mahoney*, 254 N.J. Super. 323 (App. Div. 1992). Véase capítulo 9, *Las causas para el desalojo*, para saber cuáles son las causas y las notificaciones requeridas en cada caso. Véase además en la página 76, *El no seguir los procedimientos y requisitos federales para presentar las notificaciones*.

**En casos por falta de pago del alquiler no se requiere una notificación.** La causa más común para el desalojo es el no pagar el alquiler. Para esta causa, y sólo para ésta, el propietario no tiene que enviarle ningún aviso antes de entablar ante el tribunal una demanda para su desalojo. Esto significa que si usted no paga el alquiler, el propietario puede ir directamente al tribunal y puede ser que usted no reciba ninguna advertencia de parte del propietario antes de recibir la notificación de demanda y citación del tribunal. Usted debe recibir un aviso antes de que el propietario le pueda llevar ante el tribunal por no pagar un aumento en el alquiler. El capítulo 7, *El aumento en el alquiler*, le explica la forma apropiada en que este aviso se debe entregar.

Sin embargo, si vive en una vivienda pública o subvencionada por el gobierno federal, antes de que el propietario entable una demanda para su desalojo por la falta de pago, usted puede tener derecho a recibir ciertas notificaciones. La autoridad para la vivienda pública debe darle al arrendatario una notificación de 14 días. Hay muchos tipos de vivienda que reciben subvenciones federales y los requisitos para presentar las notificaciones son diferentes en cada uno. Todo arrendatario que enfrente un desalojo de tal tipo de vivienda debería ponerse en contacto con un abogado para ver si le han dado las debidas notificaciones.

**La notificación para que cese y para que desocupe.** Si no debe alquiler pero el propietario intenta desalojarle por una de las otras razones estipuladas por la ley contra el desalojo, el dueño debe darle ciertas notificaciones por escrito antes de demandarlo ante un tribunal. Cuando se trata de ciertas causales, primero le debe dar un aviso para que cese, luego un notificación para que desocupe. En caso de utilizar otras causas, debe darle sólo un aviso para que desocupe.

**La notificación para que cese.** Una notificación para que cese es un aviso o carta que le dice que pare de hacer algo que, de acuerdo con su contrato o conforme a la ley contra el desalojo, no está permitido. La notificación debe decirle exactamente de qué se queja el propietario. **Cite:** *Carteret Properties v. Variety Donuts*, 49 N.J. 116 (1967). El aviso también debe decirle que si deja de hacer aquello que no es permitido, usted no será desalojado. Si deja de hacer la cosa descrita en el aviso, el propietario no puede desalojarle. **Cite:** *A.P. Development Corp. v. Band*, 113 N.J. 485 (1988) y *RWB Newton Assoc. v. Gunn*, 224 N.J. Super. 704 (App. Div. 1988).

No todas las razones para un desalojo requieren que se le presente una notificación para que cese de hacer algo. Dicha notificación es necesaria sólo si usted es acusado de causar el desorden, quebrantar las reglas y normas, romper una cláusula del contrato o pagar tarde el alquiler.

**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 inquilinato, en ésta le dice que se mude en cierta fecha porque usted se ha comportado en cierta forma, la cual, conforme a su contrato o a la ley contra el desalojo, no está permitida. Para aquellas causas para el desalojo que requieren una notificación para el cese, la notificación para que desocupe también le dirá que ya que no le hizo caso a la notificación para que parara, usted debe mudarse antes de cierta fecha. 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, ésta

es la primera y única nota que usted recibirá antes de que el propietario pueda entablar 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.

Dicho aviso puede ser enviado por correo certificado y regular a la misma vez. Si usted no recoge el correo certificado y el correo regular no es devuelto al propietario, el juez supone que usted la ha recibido. **Cite:** N.J.S.A. 2A:18-61.2.

### **El tiempo requerido antes de que se entable una demanda para el desalojo**

La ley contra el desalojo requiere que el propietario le dé un cierto período de tiempo antes de entablar una demanda. Este período debe ser mencionado en la notificación para que desocupe. Según las razones descritas en la ley antes mencionada, el período varía de acuerdo al caso. **Cite:** N.J.S.A. 2A:18-61.2.

Como por ejemplo:

Si el propietario quiere desalojarle por causar el desorden o destrucción a la propiedad, sólo se requiere que le entreguen un aviso tres días antes de entablar una demanda.

Si el propietario quiere desalojarle por romper las reglas del contrato o por rehusarse a aceptar un cambio en él, se requiere que le entreguen un aviso un mes antes de entablar una demanda.

Si el propietario quiere mudarse a vivir a la casa o apartamento donde usted vive, se requiere que le entreguen un aviso dos meses antes de entablar una demanda.

Si el propietario intenta clausurar o demoler el edificio debido a violaciones al código para la vivienda se requiere que le entreguen un aviso tres meses antes de entablar una demanda.

Si el propietario quiere suspender de manera permanente el uso residencial del edificio donde usted vive, se requiere que le entreguen un aviso dieciocho meses antes de entablar una demanda.

Vea capítulo 9, *Las causas para el desalojo*, en la página 63 para averiguar cuánto tiempo de aviso se requiere en cada caso específico. Es importante recordar que no se requiere ningún aviso para entablar una demanda para el desalojo por la falta de pago. Así mismo es importante recordar que no tiene que mudarse sólo porque el propietario le dice que se mude. Usted tiene derecho de acudir a los tribunales y explicarle al juez por qué no debe mudarse.

## La demanda jurídica

¿Cómo comienza el dueño una demanda para desalojarlo si usted está todavía en la vivienda después de que el tiempo en la notificación para que desocupe se ha vencido? En dicha situación, el propietario puede preparar una demanda para su desalojo. Conforme a la ley contra el desalojo, la demanda declarará que el propietario quiere que usted se salga del lugar y describe las razones específicas para el desalojo. La instancia es presentada ante la parte civil especial del Tribunal Superior. Este es el tribunal que oye los casos entre arrendatarios y propietarios.

**La orden de comparecencia.** La orden de comparecencia es un documento del tribunal que le dice cuándo y dónde se verá su caso. La orden de comparecencia está adjunta a la demanda y el tribunal le dará estos papeles juntos. La notificación de la demanda y la orden de comparecencia pueden ser enviados por correo o entregados por un funcionario del tribunal, dejados en su casa con alguna persona que tenga más de 14 años de edad o pegados a la puerta de su residencia.

**La información sobre los derechos del inquilino.** El Tribunal Superior ha adoptado una serie de instrucciones que el juez le leerá a la concurrencia. Estas instrucciones explican los procedimientos del tribunal y le dejan saber al arrendatario algunos de sus derechos. Estas instrucciones deben ser entregadas junto con la notificación de 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 notificación de la demanda y la orden de comparecencia le dirán cuándo comparecer ante el tribunal. Las reglas del tribunal requieren que entre el día en que usted recibe la orden de comparecencia y el día en que debe comparecer pasen por lo menos 10 días.

Si la audiencia ha sido programada para una fecha que es menos de 10 días a partir de la fecha en que recibió la notificación de la demanda y la orden de comparecencia, cuando comparezca déjele saber al juez y pídale posponer la audiencia.

## Acudir al tribunal

La fecha, la hora y la ubicación del tribunal que verá su caso están escritas en la orden de comparecencia. Si quiere defenderse contra el desalojo o quiere conseguir más tiempo para pagar el alquiler o mudarse, debe presentarse ante el tribunal en la fecha y hora debida. Lo primero que sucede en el tribunal es que el juez “llamará la lista” o llamará los nombres del propietario y arrendatario involucrados en cada caso. Es importante que usted esté presente para contestar cuando el juez llame su nombre y caso. Si no contesta, el juez dictará “un fallo por incomparecencia” es su contra. Esto quiere decir que el propietario tendrá derecho a desalojarle sólo porque usted no se presentó. No hay ninguna otra represalia por no comparecer.

Si el propietario no contesta, 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 de marcharse.***

Si para la fecha en que tiene ir al tribunal usted ya se ha mudado, es buena idea presentarse y pedirle al juez que desestime la demanda porque usted ya no vive allí. Si no lo puede hacer, debe escribir o llamar el tribunal.

**Saber lo que está sucediendo.** Al principio de la sesión, el juez leerá para toda la gente en la sala una serie de instrucciones. (Estas instrucciones también deben estar disponibles por escrito en la sala de tribunal. Si no puede obtener una copia, pregúntele a algún funcionario del tribunal dónde las puede obtener). De igual manera, el juez debe dar sus instrucciones orales y escritas en español. Además, puede haber una cinta de video que explique los procedimientos del tribunal. Es importante escuchar con atención lo que el juez dice y leer el folleto. Si no entiende lo que está sucediendo o si no está seguro de qué hacer, debe pedirle al juez que le explique el asunto. El Tribunal Superior de Nueva Jersey está muy interesado en que todo arrendatario que comparezca ante el tribunal representado por si mismo esté consciente de sus derechos y sea tratado de una manera justa. **Cite:** *Community Realty Management Company v. Harris*, 155 N.J. 212 (1998).



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

**Para 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 debe llamar al propietario o al abogado del propietario y pedirle que esté de acuerdo en 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 de que ha pedido un aplazamiento. Si no hace el pedido cinco días con anticipación, es posible que no se lo permitan, a no ser que pueda demostrar circunstancias excepcionales. Por lo general los aplazamientos hechos a última hora no son permitidos.

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 en la mañana de la audiencia.

Sepa que, 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.

**Llegar a un acuerdo con el propietario.** Usted siempre puede resolver el caso con el propietario, inclusive después de que reciba la notificación de la demanda y la orden de comparecencia, incluso 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 tenga claro que usted y el propietario entienden, completamente, las cláusulas del acuerdo. Debe llegar a un convenio con el propietario sólo si dicho acuerdo es justo y posible. Hacer un arreglo que no pueda llevar a cabo sólo conducirá a que en el futuro usted sea desalojado.

Si soluciona el caso antes de la audiencia ante el tribunal, tenga cuidado. Si llega a un convenio antes de la fecha en que tenga que ir al tribunal, asegúrese que el propietario esté de acuerdo en desestimar la demanda o terminar oficialmente el caso en su contra. Para esto se requiere que el propietario le notifique al secretario del tribunal. Así mismo, usted debe verificar con el secretario del tribunal para asegurarse que la demanda ha sido anulada.

Al resolver el caso, intente hacer que el propietario esté de acuerdo con condiciones que le sean de beneficio a usted. Por ejemplo, intente hacer que el propietario esté de acuerdo en hacer las reparaciones necesarias en el apartamento y que ponga por escrito en el convenio establecido dichas reparaciones.

¿Qué debe hacer si usted llega a un pacto con el propietario el día en que tiene que acudir al tribunal? Para anular la demanda el mismo día de la audiencia, el propietario tiene que decírselo directamente al juez. Esto quiere decir que usted debe esperar hasta que el propietario le diga al juez que el caso ha sido solucionado. Es importante que, sin importar cuándo se resuelva el caso, el propietario le notifique al tribunal que el caso ha sido arreglado.

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

Algunos de estos convenios consienten en un acuerdo para que se “registre un fallo de posesión”. Es decir, este acuerdo le da al propietario el derecho de desalojar al arrendatario. Otros convenios declaran que el arrendatario puede quedarse si obedece todos las cláusulas del acuerdo. Este tipo de convenio por lo general declarará que si el arrendatario no cumple con las condiciones, el propietario tiene el derecho de desalojarlo.

Algunos arreglos tienen que ser aprobados por el juez en la sala del tribunal. Otros pueden ser aprobados por el juez posteriormente. Para más información sobre los acuerdos, véase capítulo 12, *Las reglas del tribunal para la ayuda del arrendatario*.

### La mediación

En la mayoría de los tribunales, se requiere mediación para resolver los casos de desalojo. Esto quiere decir que, antes que un juez vea un caso de desalojo, usted y el propietario deben reunirse con un oficial jurídico, otros miembros del tribunal y hasta con otros abogados, para ver si el caso puede ser resuelto. A estas personas se les llama mediadores. Un mediador no debe alinearse con ninguna de las partes. El trabajo del mediador es ayudar a que usted y el propietario encuentren una solución sin tener la necesidad de ir a un juicio.

Por ejemplo, en una mediación si usted no tiene todo el dinero que debe, puede ser que consiga que el propietario le permita pagar, cada mes, parte del alquiler atrasado hasta que pague la cantidad completa. Si el propietario está de acuerdo, el mediador por lo general escribirá el convenio y le dará una copia a cada uno. Mientras usted mantenga su parte del pacto, el propietario no puede desalojarlo sin comenzar

un nuevo caso y sin darle al tribunal prueba de que tiene el derecho de desalojarle. Si usted no cumple con el acuerdo, el propietario puede desalojarle enseguida.

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

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 es coaccionado por el mediador, pida que la mediación se termine.

### **La defensa de su caso ante el tribunal**

El juez, después de llamar la lista de todos los casos, sostendrá audiencias para cada caso. Esto significa que cuando acuda a la audiencia, usted deberá estar listo para demostrarle al juez por qué no debe ser desalojado. En otras palabras, usted debe estar listo a defenderse contra la causa o causas para el desalojo que el propietario ha enumerado en la demanda.

Las defensas que más se usan contra el desalojo se explican en detalle en el capítulo 10, *La defensa contra el desalojo*.

**¡Atención!** 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.

Sin tener en cuenta que defensa use, usted debe estar preparado a presentar evidencia que le ayude en su defensa. Dicha evidencia puede incluir documentos escritos, fotografías y el testimonio de testigos. Usted debe llevar al tribunal toda evidencia que crea necesitar para su defensa. Ejemplos de los tipos de evidencia que puede usar incluyen lo siguiente:

- 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 sin que el inspector esté presente);
- Una copia de su contrato y las cartas enviadas al propietario.

Todo 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 del testigo. También usted puede declarar por su propia cuenta, es importante que practique su testimonio—lo que le va a decir al juez—antes de que acuda al tribunal.

### **La audiencia**

Una audiencia es cuando 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.

**Sin tener en cuenta que defensa use, usted debe estar preparado a presentar evidencia que le ayude en su defensa.**

En este momento, el propietario puede presentarle o darle al juez cartas o documentos para demostrar el caso contra usted. Usted tiene derecho a examinar dichos documentos para asegurarse de que estos son lo que el propietario dice que son. 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 alguna pregunta que tenga. En este momento, no tiene que dar su parte de la historia; sólo hacer preguntas. Puede ser que el propietario o sus testigos no puedan contestarle o que digan algo que le ayudará en su caso.

Después, el juez lo escuchará a usted y sus testigos. Aquí es dónde usted tiene la oportunidad de decirle al juez su versión y explicar por qué no se le debería permitir al propietario que lo desaloje. Igualmente es su ocasión para darle al juez cualquier carta, informe, fotografía o recibo que valide su testimonio. Usted puede ser interrogado por el propietario o el abogado de éste. Entonces usted puede presentar cualquier testigo o prueba adicional que considere importante para su defensa. Por ejemplo, si su defensa consiste en que el apartamento es inhabitable debido a las condiciones, usted debe solicitar que el inspector para la vivienda que inspeccionó su apartamento comparezca como testigo, y que traiga los resultados de la inspección. **Nota:** Si el inspector no comparece de forma voluntaria, usted tendrá que citar jurídicamente al jefe de la oficina para la 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.

### La decisión del juez

El juez después de oír todas sus pruebas y las del propietario tomará una decisión. Por lo general, el juez después oír las pruebas anuncia su decisión. Si usted gana, el juez anulará o desestimaré el caso del propietario. Esto significa que usted no será desalojado y que puede permanecer en el lugar alquilado.

Si usted pierde, el juez dictará “un fallo de posesión” a favor del propietario. Un fallo de posesión es una orden para su desalojo. Ésta le da al propietario el derecho legal de hacerlo salir 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 para llevarse a cabo. Usted tiene algunos derechos inclusive después de que el juez dicta la orden de desalojo. Los pasos a seguir para hacer un desalojo y sus derechos, después de que se dicta la orden de desalojo, se explican en el capítulo 9, *Las causas para el desalojo*. 

## Capítulo 9

# Las causas para el desalojo

### El desalojo se hace sólo cuando hay una causa justa

**EN NUEVA JERSEY**, una regla básica de la ley que rige al arrendatario y al propietario es que el desalojo se debe hacer por medio de una causa justa. Esto significa que el arrendatario sólo puede ser desalojado bajo 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 causas por las cuales el desalojo se puede llevar a cabo. 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: una casa de una sola familia, un edificio de apartamentos, un complejo habitacional, o una casa móvil. Las causas para el desalojo formuladas por la ley se mencionan a continuación.

### Las excepciones al desalojo por causa justa

La ley contra el desalojo cubre a casi todo inquilino. Sin embargo, esta ley no rige a los que viven en edificios o casas con menos de tres apartamentos donde el propietario vive en uno de éstos. Tal cosa se conoce como la excepción de una vivienda “ocupada por el dueño”. Los arrendatarios sujetos a dicha excepción pueden ser desalojados por cualquier razón al final del contrato. Si usted es un arrendatario con un convenio de mes a mes, habita en un edificio con tres o menos unidades y el propietario vive en uno de los apartamentos, el dueño sólo tiene que darle un mes para que desocupe, al final del cual lo puede demandar ante el tribunal para desalojarlo. **Cite:** N.J.S.A. 2A:18-53.

Otras excepciones conciernen a los arrendatarios con discapacidades que ocupan una vivienda permanentemente. La ley antes mencionada no protege a los arrendatarios en estas situaciones. El objetivo de esta provisión es permitir el desalojo de los inquilinos que viven con un arrendatario discapacitado, sin necesidad de tener una razón justificada.

Como se explica en el capítulo 8, *Aspectos prácticos para encarar un desalojo*, los usuarios de hoteles y moteles no están protegidos por la ley contra el desalojo, a no ser que estos no tengan otro hogar y vivan continuamente en dicho lugar. La ley protege a aquellas personas que viven en una pensión o casa de huéspedes. El capítulo 8 habla de las protecciones que existen para este tipo de residentes.

**Los arrendatarios que viven en una propiedad que ha sido embargada.** Su derecho a ser desalojado bajo una causa justa sigue vigente incluso cuando el banco o prestamista de la hipoteca entabla una acción para embargar la propiedad que usted alquila porque el propietario no ha pagado la deuda. Esto significa que el banco o el prestamista haciendo el embargo debe seguir la ley y puede desalojarle sólo por medio de una de las causas citadas por la ley. **Cite:** *Chase Manhattan Bank v. Josephson*, 135 N.J. 209 (1994)

**¿Qué puede hacer si no está protegido por la ley para 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 ante el tribunal. Como se explica en el capítulo 8, usted no puede ser sacado sin que el tribunal lo ordene. El desalojo o cierre de la vivienda por cuenta propia es ilegal, incluso si usted no está protegido por la ley antes mencionada.

**Atención! Si usted vive en una vivienda pública o cualquier otro tipo de vivienda subvencionada, talvez tenga derecho a que le den otras notificaciones adicionales.**

## **Las razones que permiten el desalojo (N.J.S.A. 2A:18-61.1)**

### **a. La falta de pago del alquiler**

*Antes de que se entable una demanda para el desalojo, el inquilino tiene que recibir la siguiente notificación:*

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 un alojamiento público, se requiere entregar una notificación con 14 días de anticipación

#### **Comentarios:**

Los programas para prevenir la indigencia y los de asistencia en casos de urgencia pueden ayudar con el alquiler atrasado. Véase página 89, capítulo 13, *Los programas especiales de ayuda a los arrendatarios*.

Los propietarios a veces tratan de desalojar a los arrendatarios por el adeudamiento de 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. Véase *Los recargos por pagos tardíos o morosos* en la página 19 y *Los honorarios del abogado* en la página 20. En un caso de desalojo para los arrendatarios que viven en un alojamiento subvencionado por el gobierno federal, tal como un alojamiento público, 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 incorrectamente reclaman que ciertos recargos sean parte del alquiler pueden ser demandados conforme la ley Federal para la práctica apropiada del cobro de deudas, *Fair Debt Collection Practices Act*. **Cite:** *Hodges v. Feinstein*, 189 N.J. 210 (2007).

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

### ***El inquilino tiene que recibir:***

La notificación para que cese.

Una notificación de desalojo al menos tres días antes de que se entable una demanda para el desalojo.

### ***Comentarios:***

La advertencia para que cese debe describir, en detalle, el tipo de comportamiento indebido y exigir que el arrendatario pare de hacer tal cosa o que encare el desalojo. **Cite:** *A.P. Development Corp. v. Band*, 113 N.J. 485 (1988). La advertencia también debe decirle que no será desalojado si deja de comportarse en dicha forma desordenada. **Cite:** *RWB Newton Assoc. v. Gunn*, 224 N.J. Super. 704 (App. Div. 1988).

Para ser desalojado después de que la notificación de cese haya sido entregada, el inquilino tiene que continuar comportándose mal.

## **c. Daño o destrucción a la propiedad**

### ***El inquilino tiene que recibir:***

Una notificación de desalojo que debe ser presentada al menos tres días antes de que se entable la demanda para el desalojo.

### ***Comentarios:***

Al causar el daño, la conducta del inquilino tiene que haber sido intencional o ser extremadamente negligente. (Usted no puede ser desalojado debido a un daño causado por un simple accidente de su parte).

## **d. La violación a las reglas del propietario**

### ***El inquilino tiene que recibir:***

La notificación para que cese.

Una notificación de desalojo al menos un mes antes de que se entable la demanda para el desalojo.

### ***Comentarios:***

La advertencia para que cese debe describir en detalle la violación a las reglas y exigir que el arrendatario pare de hacer tal cosa o que encare el desalojo. El aviso debe citar la regla que el propietario cree está siendo quebrantada.

Las reglas deben ser aceptadas por escrito por el arrendatario o ser parte del contrato al principio del período de arrendamiento.

Las reglas deben ser justas.

La violación a las normas debe ser “concreta”.

## **e. (I) Una violación al contrato de arrendamiento**

### ***El inquilino tiene que recibir:***

La notificación para que cese.

Una notificación de desalojo al menos un mes antes de que se entable la demanda para el desalojo.

**Comentarios:**

La advertencia para que cese debe describir en detalle la violación al contrato y exigir que el arrendatario pare de hacer tal cosa o que encare el desalojo. Además debe citar el número de la provisión del contrato que el propietario cree está siendo quebrantada.

El contrato debe ser justo.

La violación al contrato debe ser “concreta”.

En el contrato, el propietario debe reservarse el “derecho a tomar la posesión de la vivienda”. Si el contrato no contiene estas palabras u otras dándole el derecho al propietario de entrar en el apartamento si el inquilino rompe el contrato, entonces el derecho no ha sido reservado.

Aun si el dueño se reserva el derecho de tomar la posesión, éste tiene que asistir al tribunal y seguir todos los requisitos jurídicos descritos en este manual antes de que pueda tomar el apartamento de nuevo.

**e. (2) Una violación a la provisión que prohíbe el uso ilícito de estupefacientes u otras actividades ilegales en una vivienda pública**

***El inquilino tiene que recibir:***

Una notificación de desalojo con una cantidad de tiempo prudente antes de que se entable la demanda para el desalojo.

**Nota:** No hace falta que se presente una notificación para que cese.

Véase página 76 para los requisitos de notificación adicionales.

**Comentarios:**

La ley federal le permite a las autoridades para la vivienda incluir una provisión en el contrato que prohíbe el uso ilícito de sustancias peligrosas reguladas o estupefacientes. Sin embargo, la autoridad para la vivienda tiene que haber corregido el contrato para que incluya esta disposición.

La provisión debe haber estado vigente cuando el contrato se inició.

El desalojo también puede ocurrir a causa de una violación a alguna provisión del contrato para la vivienda pública que prohíba “otras actividades ilegales”.

El contrato puede prohibir una actividad ilegal 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 resulta involucrado en una actividad relacionada con narcóticos, incluso si el arrendatario no sabía de dicha actividad. **Cite:** *Dept. of Housing and Urban Development v. Rucker*, 122 S.Ct. 1230 (2002). La oficina para la vivienda y el desarrollo urbano le ha pedido a las autoridades de la vivienda pública “tener compasión y sentido común” en estos casos, y que “(el) desalojo debería ser la última opción a seguir, después de que todas las demás han sido agotadas”. 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. Véase *Oakwood Plaza Apts. v. Smith*, 352 N.J. Super. 467 (App. Div. 2002). ***Si usted se encuentra en este tipo de situación, debe ponerse en contacto con un abogado.***

**f. No pagar un aumento al alquiler**

***El inquilino tiene que recibir:***

Una notificación un mes antes de que el inquilinato se termine y una notificación del aumento al alquiler.

***Comentarios:***

En la página 51, capítulo 8, *Aspectos prácticos para encarar un desalojo*, se explican las notificaciones que el inquilino debe recibir.

El aumento del alquiler no debe ser “irracional” (absurdo) y debe cumplir con la ley local para el control del alquiler. Véase página 45, capítulo 7, *El aumento en el alquiler*.

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

- (1) El propietario tiene que clausurar o derribar el edificio.**
- (2) El propietario no puede corregir las deficiencias sin tener que sacar al inquilino.**
- (3) El propietario debe acabar con la aglomeración o tenencia ilícita.**
- (4) Una agencia del gobierno quiere clausurar el edificio por ser parte de un proyecto de reconstrucción urbana.**

***El inquilino tiene que recibir:***

Una notificación de desalojo al menos tres meses antes de que se entable la demanda para el desalojo.

***Comentarios:***

Las violaciones al código de la salud y la vivienda tienen que ser concretas y el propietario no tiene los recursos económicos para hacer la reparación. El arrendatario no puede ser desalojado hasta que se le proporcione ayuda para la reubicación. Véase *La asistencia para los desplazados* en la página 92, donde se explica sobre los programas de ayuda para la reubicación y cómo solicitarla.

El estado debe informar al tribunal si la reparación puede ser hecha mientras el arrendatario viva en el lugar según lo descrito anteriormente en el punto g.(2).

**h. El propietario quiere que al edificio no se le dé más uso residencial.**

***El inquilino tiene que recibir:***

Una notificación de desalojo al menos 18 meses antes de que se entable la demanda para el desalojo.

**Comentarios:**

La notificación debe, de una manera detallada, decir lo que el propietario planea hacer con el edificio. Si el aviso del propietario no logra explicar claramente cual será el uso de la propiedad en el futuro, el aviso se considerará como 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, affd. 248 N.J. Super. 424 (App. Div. 1991).

El propietario debe enviar una copia de la notificación de desalojo al Departamento para los Asuntos de la Comunidad y a la oficina para el control del alquiler.

El ocupante no puede ser desalojado a no ser que el propietario tenga todos los permisos necesarios para convertir el edificio en un lugar no residencial

Esta razón no puede ser usada para buscar el desalojo y así evitar la ayuda con la reubicación que está disponible en casos por violaciones al código de salud y la vivienda; véase la sección g antes descrita.

Si el arrendatario es desalojado por esta razón y el propietario entonces alquila de nuevo a otro arrendatario, el propietario es responsable por daños.

**i. El no aceptar cambios en el contrato**

***El inquilino tiene que recibir:***

Una notificación de desalojo al menos un mes antes de que se entable la demanda para el desalojo.

**Comentarios:**

Los cambios al contrato deben ser “apropiados”.

El acuerdo sólo puede ser cambiado cuando llegue a su final.

De igual manera, en casos donde se rehusa firmar un contrato o a aceptar un cambio que creyó no era justo, usted puede evitar que lo desalojen, inclusive después de que haya perdido el caso. Después de que la audiencia ha terminado, si usted está de acuerdo en aceptar el nuevo contrato o el cambio y pagar 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)**

***El inquilino tiene que recibir:***

La notificación para que cese.

Una notificación de desalojo al menos un mes antes de que se entable la demanda para el desalojo.

**Comentarios:**

La notificación para que cese debe exigir que el arrendatario deje de pagar tarde el alquiler.

El arrendatario debe haber pagado por lo menos dos veces tarde después de haber recibido la notificación para que cesara de pagar tarde el alquiler.

**Cite:** *534 Hawthorne Avenue Corp. v. Barnes*, 204 N.J. Super. 144 (App. Div. 1985). Véase también *Tower Management Corp. v. Podesta*, 226 N.J. Super. 300 (App. Div. 1988).

Si después de haber recibido la notificación de cese, el inquilino paga tarde, el propietario tiene que seguir presentándole notificaciones al inquilino para informarle que pagar tarde la renta quebranta el contrato. Si el propietario no le notifica al inquilino y cada vez acepta el pago tardío, el dueño podría perder el derecho a desalojar al inquilino. **Cite:** *Ivy Hill Park v. Abutidze*, 371 N.J. Super. 103 (App. Div. 2004).

#### **k. La conversión del inmueble a un edificio de condominios o cooperativa**

##### ***El inquilino tiene que recibir:***

Una notificación de desalojo al menos tres años antes de que se entable la demanda para el desalojo.

##### ***Comentarios:***

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

Para las medidas con respecto a la conversión a condominios, véase página 97, capítulo 14, *Las conversiones a condominios y cooperativas*.

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

##### ***El inquilino tiene que recibir:***

Una notificación de desalojo al menos dos meses antes de que se entable la demanda para el desalojo. Si hay un contrato escrito, no se puede entablar una demanda para el desalojo hasta que el contrato expire.

##### ***Comentarios:***

Sólo se vale cuando (1) el propietario convierte el apartamento en un condominio y quiere venderlo a una persona que se mudará a vivir en él; (2) el dueño de tres o menos condominios o unidades cooperativas se quiere mudar a éste o quiere vender el lugar a alguien que se quiere mudar al mismo; o (3) el propietario de una casa o edificación con menos de tres apartamentos se quiere mudar a él o le está vendiendo la casa o edificio a un comprador que se quiere mudar al lugar.

Si el propietario le vende a una persona que se quiere mudar a vivir en la vivienda, debe existir un contrato de venta que declare que la casa o apartamento estará vacante al momento del cierre.

El comprador o dueño deben tener la intención de vivir en la casa o apartamento y no convertirlo en un lugar de uso comercial. **Cite:** *Aquino Colonial Funeral Home v. Pittari*, 245 N.J. Super. 585 (App. Div. 1991).

### **m. El arrendatario pierde un trabajo que incluye la vivienda**

***El inquilino tiene que recibir:***

Una notificación de desalojo al menos tres días antes de que se entable la demanda para el desalojo.

***Comentarios:***

Se aplica en un caso donde el arrendatario trabaja para el propietario como conserje, superintendente o de alguna otra forma; el arrendatario recibe la vivienda como parte del trabajo; el propietario cancela el empleo del arrendatario.

### **n. Un fallo condenatorio por un delito relacionado con estupefacientes**

***El inquilino tiene que recibir:***

Una notificación de desalojo tiene que ser presentada al menos tres días antes de que se entable la demanda para el desalojo.

***Comentarios:***

El delito involucrando estupefacientes tiene que haber ocurrido en el edificio de apartamentos o en el terreno del complejo habitacional.

El arrendatario tiene que haber recibido un fallo condenatorio por un delito involucrando narcóticos. (“Fallo condenatorio” quiere decir haberse declarado o haber sido declarado culpable por un juez). Esto también se emplea si el arrendatario es un menor de edad y ha sido hallado culpable de un delito por narcóticos.

No se usará si la persona condenada ha completado o ha sido admitida en un programa de rehabilitación por estupefacientes.

Esto también se utiliza si el arrendatario (1) deja vivir en el apartamento a un miembro de su familia o a alguien que haya sido condenado a causa de un delito por 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 tal delito vivir en el apartamento tiene que haber tenido conocimiento de que dicha persona había recibido un fallo condenatorio. 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 una propiedad privada—el propietario lo podría desalojar aun si el inquilino no sabía. Pero en esta situación el propietario debe tener una buena razón para desalojar a un arrendatario que no tiene ninguna culpabilidad. Véase *Oakwood Plaza Apts. v. Smith*, 352 N.J. Super. 467 (2002).

No se podrá entablar ninguna demanda para el desalojo, después de que hayan pasado dos años de la fecha en la que se dictó el fallo condenatorio, o de la fecha en la que la persona salió de la cárcel, lo que haya ocurrido más tarde.

Cuando el arrendador es una organización para la vivienda pública se emplean reglas específicas. Véase e.(2)

**o. Un fallo condenatorio por agredir, atacar o amenazar al propietario**

***El inquilino tiene que recibir:***

Una notificación de desalojo tiene que ser presentada al menos tres días antes de que se entable la demanda para el desalojo.

***Comentarios:***

El arrendatario tiene que haber recibido un fallo condenatorio por agresión o amenaza de causar daño al propietario, un miembro de la familia, o algún empleado del propietario. (“Fallo condenatorio” significa una declaración de culpabilidad o haber sido declarado culpable por un juez). También se utiliza si el arrendatario es un menor que ha sido dictaminado culpable de haber cometido tales actos.

Esto también se considera si el arrendatario (1) deja vivir en el apartamento a un miembro de su familia o a alguien que haya sido condenado por tal delito o amenazas, o (2) en el pasado le permitió a dicha 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 tenido conocimiento de que tal persona ha recibido un fallo condenatorio. **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 entablar ninguna demanda para el desalojo, después de que hayan pasado dos años de la fecha en la que se dictó el fallo condenatorio, 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**

***El inquilino tiene que recibir:***

Una notificación de desalojo tiene que ser presentada al menos tres días antes de que se entable la 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 un fallo condenatorio; sólo que la actividad quebranta el derecho penal.

La actividad relacionada con estupefacientes tiene que haber ocurrido en el complejo habitacional o edificio de apartamentos. Sin embargo, esta sección no se empleará si la persona que ha tomado parte en la 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, perteneciente al dueño de la vivienda, a la unidad arrendada o a otros arrendatarios que residen en el mismo inmueble

Esto también se vale 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 dicha persona vivir en el apartamento. Sin embargo, esta sección no será válida si la persona involucrada en la actividad relacionada con estupefacientes es un menor que ha recibido un fallo condenatorio por el delito de uso y posesión.

El arrendatario que es desalojado por dejar a una persona culpable de dicha acción vivir en el apartamento tiene que haber tenido conocimiento de que tal 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 una propiedad privada—el propietario lo podría desalojar aun si el inquilino no sabía. Pero en esta situación el propietario debe tener una buena razón para desalojar a un arrendatario que no tiene ninguna culpabilidad. Véase *Oakwood Plaza Apts. v. Smith*, 352 N.J. Super. 467 (2002).

Cuando el arrendador es una organización para la vivienda pública se emplean reglas específicas. Véase además e.(2)

## q. Un fallo condenatorio por el delito de robo

### *El inquilino tiene que recibir:*

El estatuto no especifica que una notificación de desalojo sea requerida. Sin embargo, de acuerdo al resto del estatuto (las secciones b, c, m, n, o y p) tal parece que una notificación de desalojo tiene que ser entregada al arrendatario al menos tres días antes de que se entable la demanda para el desalojo.

### *Comentarios:*

El arrendatario tiene que haber sido condenado por el robo de objetos pertenecientes al dueño de la vivienda, a la unidad arrendada, o a otros residentes en la misma localidad o complejo habitacional. (“Fallo condenatorio” 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 hallado culpable de cometer tal acto.

Esta sección también es pertinente 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 a una persona responsable de tal delito vivir en el apartamento tiene que haber tenido conocimiento de que dicha persona ha recibido un fallo condenatorio. 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). 

***Atención!* Si usted vive en una vivienda pública o cualquier otro tipo de vivienda subvencionada, talvez tenga derecho a que le den otras notificaciones adicionales.**

## Capítulo 10

# La defensa contra el desalojo

### Defensas comunes en caso de desalojo

**UN ARRENDATARIO SÓLO PUEDE** ser desalojarlo si el propietario sigue cada uno de los pasos descritos en el proceso para el desalojo y si un juez queda convencido que, conforme a la ley contra el desalojo, hay causa para dicha acción. Un arrendatario puede vencer una demanda para el desalojo al demostrar que los pasos descritos en el proceso no fueron seguidos correctamente, o que no existe una causa para tal procedimiento, o que conforme a dicha ley, el propietario no ha cumplido con otros requisitos, en particular el de tener que brindarle al arrendatario una vivienda apropiada y segura. Este capítulo le explicará las defensas más comúnmente usadas por los arrendatarios para ganar un caso por desalojo.

Los arrendatarios que tienen que encarar un caso por desalojo sin la ayuda de un abogado deberían leer cuidadosamente este capítulo. El actuar como su propio abogado se llama comparecer *pro se*. Las leyes para arrendatarios y propietarios pueden ser muy complicadas, por eso, debería hacer lo posible para conseguir un abogado. Si usted tiene que comparecer *pro se*, examine cada una de la defensas explicadas a continuación y use la que encaje con los hechos de su caso.

### Las prácticas de derecho no autorizadas

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 orden de comparencia fueron preparadas por alguien que no es un abogado. Lamentablemente, algunos tribunales podrían estirar las reglas del tribunal y permitirle al administrador de la propiedad, accionistas y a otras personas que no son abogados actuar en representación del propietario corporativo. Conforme a las leyes de Nueva Jersey esto es inapropiado (excepto que uno de los miembros 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 la defensas explicadas en este capítulo y use la que encaje con los hechos de su caso.**

### El ley para que el propietario inscriba el inmueble

La ley requiere que todo propietario que alquile casas, apartamentos, o edificios suministre cierta información al secretario de la ciudad o población donde el edificio está localizado. Si su edificio contiene tres apartamentos o más, el propietario también debe suscribirlo ante el Departamento para Asuntos de la Comunidad de Nueva Jersey en Trenton. La ley

requiere que el propietario ponga en una lista el nombre, dirección y el número telefónico de alguien que puede ser localizado a toda hora como el superintendente, el conserje, u otra persona responsable de hacer reparaciones en caso de emergencia y recibir quejas de los inquilinos. El propietario debe poner esta información en un lugar donde los arrendatarios puedan verla y dársela por escrito a todos los arrendatarios. **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 inscrito. El tribunal no puede dictar un fallo de desalojo a favor del propietario, si la propiedad no ha sido inscrita o a usted no se le ha dado una copia de la inscripción. En la mayoría de los casos para el desalojo donde 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 ver el caso y dictar un fallo para el desalojo. El aplazamiento puede darle tiempo extra para mudarse u obtener el alquiler que deba. Algunos jueces no siguen este procedimiento y de todos modos dictan un fallo, si el propietario dice que inscribirá la propiedad más tarde. Esta práctica es claramente indebida. **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 entablar una demanda ante el Tribunal Superior o el tribunal municipal. El propietario puede ser multado hasta \$500 por no haber suministrado la información. **Cite:** N.J.S.A. 46:8-35.

### **El no presentar una notificación o dar una notificación que no es apropiada**

Usted puede hacer desestimar una demanda para el desalojo si el propietario no le entregó la debida notificación pidiéndole el cese o no le dio un aviso apropiado para que desalojara la vivienda antes de que la demanda fuera entablada ante el tribunal. Esta es una defensa muy común e importante. Como explicamos en el capítulo 8, *Aspectos prácticos para encarar un desalojo*, estas notificaciones deben describir expresa y detalladamente la conducta que origina el desalojo y darle la cantidad de tiempo correcta antes de acudir al tribunal. Las notificaciones deben ser muy específicas para que los arrendatarios sepan exactamente qué se espera de ellos y cómo prepararse para el juicio. Los propietarios deben “obedecer” estrictamente las exigencias de la presentación de las notificaciones y, si no lo hacen, usted puede argumentar que la acción para el desalojo debe ser desestimada. Véase página 55, *Las 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.

Lea detalladamente la advertencia de cese y la notificación para que desaloje la vivienda antes de acudir al tribunal. Si sólo recibió un aviso para que desaloje, 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, en alguna forma, inadecuado, o incluso si no está seguro, dígame 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.

Recibe una notificación donde se le dice que deje de poner la música a todo volumen durante las horas de la noche. El propietario le envía después una nota para que se marche porque usted tiene demasiados visitantes. Tal nota es incorrecta porque la notificación para que se marche debe estar relacionada con el mismo tipo de conducta por la que se hizo la advertencia en 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 éste alega que usted no ha obedecido la advertencia de cese, en la que se le dijo dejara de quebrantar las cláusulas 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 entabla una demanda. A usted le entregan la demanda y citación donde se le dice que comparezca ante el tribunal el 3 de mayo. *Dicho aviso es inapropiado 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 se haya vencido.*

Recibe una notificación para que desaloje porque rompió una de las reglas en el contrato. Tal nota no describe la regla específica que quebrantó, ni qué fue lo que hizo para quebrantar dicha regla. *Este aviso no es apropiado porque debe decirle exactamente las reglas que fueron afectadas y cómo fue que las violó, la fecha, descripción y cuántas veces lo hizo.* **Cite:** *A.P. Development Corp. v. Band*, 113 N.J. 485 (1988).

## **El no seguir los procedimientos y requisitos federales para presentar las notificaciones**

Los arrendatarios que residen en un alojamiento público o subvencionado pueden tener acceso a ciertos derechos procesales además de los ordenados por la ley estatal. Véase página 64, *Tipos adicionales de notificación.*

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

### **Las notificaciones que los habitantes de las viviendas públicas deben recibir.**

Si vive en el alojamiento público, 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(l)(3)(i)(A).

En tres otros tipos de casos, la autoridad para la vivienda tiene que darle un aviso prudencial 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 un fallo

condenatorio 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 por medio del tribunal, a no ser que la ley estatal permita que se dé una notificación con un periodo más corto. **Cite:** 24 C.F.R. § 966.4(l)(3)(i)(B)(C).

La notificación de cancelación de un contrato debe:

- Declarar las razones por las que se desaloja,
- Informarle de su derecho a contestar, e
- Informarle de su derecho a examinar, antes del juicio, los documentos que la autoridad para la vivienda tenga relacionados con la cancelación 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 agravios, el aviso también debe informarle de su derecho a solicitar una audiencia oficial o extra oficial con la autoridad para la vivienda. **Cite:** 24 C.F.R. § 966.4(l)(3)(ii).

Puede que no siempre tenga derecho a una audiencia con la autoridad para la vivienda para presentar agravios, como sucede en los casos que implican una actividad ilícita. En aquellos casos, la notificación de la cancelación del contrato también declarará:

- Que usted no tiene derecho a una audiencia para presentar agravios,
- Que la autoridad para la vivienda tiene que acudir al tribunal para tratar de desalojarle,
- Que el gobierno (HUD) ha aprobado este procedimiento jurídico,
- Las razones por las que se hace el desalojo, y
- 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(l)(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 serán protegidos y que usted ha recibido la notificación apropiada.***

**Las notificaciones que los habitantes de las viviendas subvencionadas deben recibir.** Si el edificio donde reside recibe un subsidio, pero pertenece a una persona particular (no es una autoridad para la vivienda, ni un vale de la Sección 8), usted puede tener los siguientes derechos.

Los arrendatarios que viven en la mayoría de edificios subvencionados tienen derecho a recibir una notificación que:

- Diga la fecha en la que el contrato será cancelado;
- Explica en detalle las razones para la anulación;
- Le aconseja al arrendatario que tiene 10 días para hablar con el propietario sobre la propuesta cancelación; y
- Le aconseja que si no se marcha, el propietario puede entablar una demanda para desalojarle, en la cual el arrendatario 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 arrendatarios pueden tener derecho a recibir un aviso 30 días antes de la cancelación del contrato. **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, la notificación de la cancelación es el período de tiempo requerido por ley.

Los anteriores derechos a recibir una notificación deben ser mencionados en su contrato. **A no ser que la autoridad para la vivienda o algún 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 no está seguro en qué tipo de vivienda vive, usted puede buscar en la guía para obtener una vivienda en Nueva Jersey a un precio cómodo, [www.state.nj.us/dca/codes/affidhousing/affdhsgguide/ahgtxt.htm](http://www.state.nj.us/dca/codes/affidhousing/affdhsgguide/ahgtxt.htm).

### **Las notificaciones que las personas con vales de la Sección 8 deben recibir.**

Si es el portador de un vale de la Sección 8, usted tiene derecho a las notificaciones que recibiría bajo la ley estatal. Véase página 64, tipos adicionales de notificación. Usted no tiene derecho a recibir ningún aviso aparte de los que recibiría bajo la ley estatal.

Si es el portador 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 anular una demanda para el desalojo si no ha sido procesada de la manera correcta. Por lo que esto sucede a menudo, usted debe leer la demanda que reciba para asegurarse que esté debidamente planteada. Aquí hay algunos ejemplos de lo que es una demanda inapropiada.

La demanda no dice por qué el propietario quiere que desocupe o no describe la razón por la cual usted, conforme a la ley contra el desalojo, está siendo desalojado.

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 legítimamente no son parte del “alquiler”. Vea *Los recargos por pagos tardíos o morosos* en la página 19, *Los honorarios del abogado* en la página 20, y *a. La falta de pago del alquiler* en la página 64 para más información sobre los recargos que no pueden ser incluidos como parte del alquiler.

La razón indicada en la demanda por la que el propietario quiere que desocupe no es la misma citada en la notificación de cese y/o la notificación de desalojo que recibió. La causa para el desalojo definida en la demanda debe

ser igual a la razón citada en la notificación de cese y/o la notificación de desalojo.

El juez debería desestimar una demanda que se ha hecho erróneamente porque los casos para el desalojo son programados para ser rápidos, y el propietario siempre puede comenzar un nuevo proceso. De una manera indebida, algunos jueces le permiten al propietario enmendar o cambiar la demanda, para que aparezca apropiada y el caso pueda proceder en 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, pida para que la audiencia sea aplazada y tener tiempo de preparar una defensa contra la demanda enmendada o arreglada.

### El pago del alquiler

Una defensa común contra el desalojo por falta de pago debe mostrar que el alquiler 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 dice que debe el alquiler o durante una audiencia el juez determina que debe el alquiler? ***Usted 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.*** Cite: N.J.S.A. 2A:18-55.

Por ejemplo, al final de la audiencia, el juez determina que usted debe \$500 y expide un fallo por falta de pago. Inmediatamente, usted abandona el tribunal y llama a un pariente o amigo que le pueda prestar el dinero que debe. El caso en su contra aún puede ser anulado y si puede reunir el dinero (incluyendo los costos administrativos) y entregárselo al secretario del juez antes de que la oficina cierre, por lo general a las 3:30 ó 4:00 de la tarde, no será desalojado.

El dinero del alquiler y los costos administrativos se le entregan al secretario del Tribunal Superior, en la Parte Civil Especial. Éste le dará un recibo, le enviará el dinero al propietario y anulará la demanda para el desalojo entablada en su contra. Si usted le paga la suma completa al secretario antes de la audiencia, de todas formas debe presentarse a la audiencia para asegurarse que el juez sabe que el alquiler ha sido pagado y por consiguiente anule la demanda.

### El pago de los servicios públicos

Si el propietario de la vivienda donde usted reside está encargado de pagar los servicios públicos y no los paga, usted puede correr el riesgo de que le corten los 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 sacar el total del pago de la cantidad del alquiler que va a pagar, y el propietario no puede desalojarlo porque usted no ha pagado el alquiler completo. Cite: N.J.S.A. 2A:18-61.1(a).



Si el propietario de la vivienda donde usted reside está encargado de pagar los servicios públicos y no los paga, usted puede correr el riesgo de que le corten los servicios.

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

### **El no haber obtenido un certificado de habilitación**

El municipio, por medio de una ordenanza, ordena que el propietario no puede alquilar una vivienda a no ser que obtenga primero un certificado de habilitación expedido por la municipalidad. Dicho certificado es un procedimiento para asegurar que los apartamentos cumplan con las normas del código para la vivienda antes de ser alquilados. La falta del propietario a obtener uno puede ser usada para demostrar que las condiciones en el apartamento son precarias y que éste incumple con el deber del propietario a proveer una vivienda habitable. Las condiciones del apartamento determinan a cuánto alquiler tiene derecho. **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.**

### **El no proporcionar un alojamiento seguro y apropiado**

El capítulo 6 explica el deber del propietario a proporcionar un alojamiento seguro y apropiado. También le dice de cómo utilizar el alquiler para obligar al propietario a que haga reparaciones en el apartamento o casa. Incluyendo la reparación y deducción—utilizar el dinero del alquiler para hacer la reparación y luego restarle 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 la reparación necesaria.

Las acciones para hacer la reparación y restar el costo así como retener el 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 brindado un alojamiento apropiado y seguro. Usted debe repasar la página 33, capítulo 6, *Su derecho a tener una vivienda segura y apropiada*, en especial las secciones que hablan de la reparación y cómo hacer la deducción, cómo retener y reducir el alquiler. Es importante recordar que si utiliza el método de reparación, deducción y retención del alquiler como una defensa para no hacer el pago del alquiler, usted tendrá que demostrarle al tribunal qué tan graves son los problemas en su vivienda. En caso que retenga el alquiler como defensa porque su morada 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. 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 o 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 sí lo es. La ley requiere que el dueño del inmueble demuestre que la demanda esté basada en hechos. Tenga cuidado que a veces el juez le cree al propietario y no al arrendatario, de ser así, debe

estar preparado a demostrar que usted tiene la razón y que el casero está equivocado. Para lograrlo, puede presentar testigos, fotos, cartas que le envió o recibió del propietario, recibos y cualquier otra cosa útil a su caso.

### **El propietario sabía de la situación, pero continuó con la tenencia**

El propietario renuncia o cede su derecho a desalojarlo si sabiendo que usted ha quebrantando 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 para que desaloje antes del 31 de marzo. Si acepta su pago por el alquiler de abril, el propietario revoca la notificación dónde le dice que desaloje. **Cite:** *Royal Associates v. Concannon*, 200 N.J. Super. 84 (App. Div. 1985). El hecho de aceptar el pago del alquiler es un factor muy importante para determinar si el propietario ha revocado la notificación de desalojo, sin embargo, dependiendo del caso, dicha acción talvez no sea suficiente.

El contrato dice que no se permite tener ninguno animal en el lugar, pero desde que se mudó, el propietario le ha permitido a usted y a otros arrendatarios tener animales en la vivienda.

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 arrendatario con ser desalojado. **Cite:** *A.P. Development Corp. v. Band*, 113 N.J. 485 (1988).

### **La venganza—el propietario se quiere vengar**

La ley no permite que ningún propietario le desaloje como represalia porque hace valer sus derechos o hace cumplir lo establecido en el contrato. Tampoco puede desalojarlo como desquite porque usted se queja de las condiciones en la residencia 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 debido a su participación en una asociación de arrendatarios o cualquier organización legal. Cada una de estas represalias es una defensa contra una acción para el desalojo. Si puede demostrar que el dueño intenta echarlo por venganza, el caso será anulado. **Cite:** N.J.S.A. 2A:42-10.10 y 10.11. Antes de que acuda al tribunal, esté preparado a demostrar que se trata de una venganza.

Si el motivo por el cual el propietario lo echa es por haberse quejado ante una agencia del gobierno usted está protegido por la ley contra el desalojo. Esto es cierto incluso si el dueño tiene otros motivos, como el quererle cobrar a un nuevo inquilino un alquiler más caro. **Cite:** *Silberg v. Lipscomb*, 117 N.J. Super. 491 (1971); *Les Gertrude Associates v. Walko*, 262 N.J. Super. 544 (App. Div. 1993). 

## Capítulo 11

# El desalojo, la suspensión y la anulación de un fallo de desalojo

### Después que el juicio ha concluido: Qué puede esperar si el juez ordena que usted sea desalojado

**EL PROCEDIMIENTO PARA EL** desalojo NO termina al concluir el juicio. Inclusive si el juez dictamina a favor del propietario y dicta una orden o un fallo que desaloja al arrendatario, el propietario debe aún seguir ciertas medidas para lograr que el ocupante salga del apartamento o casa. Este procedimiento tarda un tiempo. También, durante este período, el inquilino tiene la oportunidad de evitar ser desalojado o de obtener más tiempo para mudarse. Si usted ha acudido al tribunal, ha perdido el caso y el juez ha dictado una orden para su desalojo, lea cuidadosamente este capítulo. *Los cambios recientes a la ley explican exactamente qué pasos se tienen que seguir para que un desalojo sea legal. Ver el texto anexo para las páginas 51-53.*

### La orden judicial de desalojo

La orden de desalojo es un dictamen del juez que le dice al alguacil que desaloje al inquilino. El alguacil es un funcionario del tribunal. El propietario le envía al secretario del tribunal una declaración de prueba, y éste le envía al alguacil una orden judicial para que desaloje al inquilino. La ley no permite que dicha orden sea emitida por el secretario del tribunal hasta que no hayan pasado por lo menos tres días a partir del momento en que el juez dictó el fallo de posesión o la orden de desalojo. El período de tres días es la cantidad de tiempo legal que un propietario debe esperar para comenzar el proceso para sacarlo del lugar después de que el juez ordenó el desalojo.

El secretario le da al alguacil la autorización de desalojo, éste después de que la recibe, le presenta una copia al arrendatario. La autorización declara que el arrendatario tiene tres opciones:

**Después que usted recibe la orden judicial para ser desalojado tiene tres días para mudarse.**

1. *Mudarse antes de que se cumplan los tres días para evitar ser desalojado por las autoridades.* El curso de los tres días no incluye el fin de semana o días feriados. **Cite:** N.J.S.A. 2A:42-10.16.
2. *Oponerse a la autorización.* Esto quiere decir que debe pedirle al tribunal una nueva audiencia para poder demostrar por qué no debe ser desalojado y la autorización sea suspendida. Para poder hacer tal cosa, usted no puede deberle al propietario ningún alquiler.
3. *Ser desalojado por el alguacil.* Lo que quiere decir que dicho agente del orden público vendrá a su apartamento o casa y le sacará de la vivienda.

**El tiempo transcurrido entre la autorización y el desalojo.** Después que usted recibe la orden judicial para ser desalojado tiene tres días para mudarse. Si no se muda, no se opone a la decisión, ni consigue que el juez ordene una suspensión, el alguacil puede desalojarle al final de los tres días. Este período excluye el día que le dieron la copia de la autorización, el fin de semana, y todo día feriado.

**Si el alguacil lo desaloja.** Si no se sale de la vivienda voluntariamente o no refuta la orden judicial de desalojo, el alguacil vendrá a su apartamento o casa y le desalojará. Si usted está en el lugar, entonces, el agente le sacará y le pondrá un candado a la puerta. También antes de cerrar la puerta con candado, él puede sacar todas sus cosas de la vivienda y hacer que las pongan en la calle.

La autorización le da a dicho agente el poder de usar la fuerza o arrestarle si usted intenta obstruir el desalojo. En Nueva Jersey este acto es legal. Es importante que usted salga de la vivienda de una forma pacífica. Bajo ninguna circunstancia discuta ni pelee con el alguacil.

**Atención!** Incluso si las autoridades le cierran la puerta con candado, es ilegal que el propietario le decomise o se lleve su ropa o muebles para obligarle a pagar el alquiler que debe. Este acto es ilícito, incluso si usted debe el alquiler. **Cite:** N.J.S.A. 2A:33-1.

## **La suspensión de la orden judicial de desalojo para obtener más tiempo para poder mudarse**

**En acuerdo con el propietario.** Después de que un fallo dando la posesión ha sido dictado, y aun después de que una orden de desalojo ha sido presentada, el arrendatario puede intentar llegar a un acuerdo con el propietario. Si el dueño en verdad está de acuerdo, asegúrese que el arreglo sea por escrito y que se le entregue una copia al juzgado.

**Acudir al tribunal.** Cuándo acuda al tribunal para pedir que se le dé más tiempo para mudarse o pedir la suspensión de la orden de desalojo, es importante que pida una cantidad de tiempo determinada. Es posible que el juez no quiera darle una cantidad de tiempo si no la específica.

**La orden para que el desalojo se lleve a cabo de una forma organizada y cómo parar el cierre y conseguir más tiempo para mudarse.** Cuándo reciba la orden jurídica para el desalojo, ésta le dirá que lo sacarán al cumplirse tres días, sin incluir el fin de semana y días festivos. Si usted no puede salir del lugar en tres días, necesita más tiempo para mudarse y tiene una buena razón, le puede pedir al juez que le dé más tiempo. La manera en que ésto se hace es pedirle al tribunal una orden para que el desalojo se lleve a cabo de una forma organizada. Esto quiere decir que el juez le puede dar siete días adicionales para que se mude voluntariamente. El juez puede hacerlo sin llevar a cabo una audiencia. El juez le puede dar este tiempo sin hacer que pague la renta.

Para conseguir dicha orden, debe ir a la oficina del secretario del tribunal. Lleve una copia de la orden de desalojo. Los formularios para solicitar la orden están disponibles en la oficina del secretario. Debe informarle al propietario que usted ha solicitado una orden para que se le permita mudarse organizadamente. Si el tribunal



Cuándo reciba la orden jurídica para el desalojo, ésta le dirá que lo sacaran al cumplirse tres días, sin incluir el fin de semana y días festivos.

se la concede, el propietario puede pedir que se anule, pero debe darle aviso. **Cite:** Rule 6:6-6.

Si tiene que aplazar el cierre por más de siete días para poder mudarse voluntariamente, tendrá que conseguir la fecha para una audiencia. Lo que puede hacer es presentar una orden para demostrar la causa. Para ayudarlo, los formularios para este procedimiento deben estar disponibles en la oficina del secretario del juez.

#### **La suspensión por adversidad hasta por seis 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. Esta forma de tregua del desalojo se llama suspensión del desalojo por adversidad, Para obtener una, usted debe demostrar que no ha podido encontrar ningún otro lugar para vivir. También debe probar que ha pagado todo el alquiler o que lo puede pagar. Debe pactar que pagará el alquiler por el tiempo que el juez le permita quedarse en la vivienda. Lo que quiere decir que no podrá obtener una suspensión del desalojo por adversidad si está siendo desalojado por no pagar el alquiler, a no ser que antes del día en que comparezca ante el tribunal para oponerse a la orden para ser desalojado, pueda pagar el monto total del alquiler que debe y puede pagar el arriendo en el futuro. En otros casos, dónde el inquilino es desalojado y no debe ninguna renta, una suspensión por adversidad le puede dar hasta seis meses más para buscar otra vivienda. **Cite:** N.J.S.A. 2A:42-10.6.

#### **La suspensión de la orden que desaloja a un arrendatario que tiene una enfermedad terminal**

La ley le permite al juez conceder la suspensión de una orden de desalojo por un período de hasta un año, si el arrendatario sufre de una enfermedad terminal. Para poder recibir este tipo de suspensión, el arrendatario debe reunir todas las siguientes condiciones:

- No deber ningún alquiler,
- Tener una enfermedad terminal y haber sido certificado por un doctor como tal,
- Haber alquilado la propiedad por lo menos dos años antes de que la suspensión de la orden de desalojo sea concedida, y
- Demstrar que existe una gran posibilidad de que el arrendatario no podrá encontrar otro lugar y mudarse a éste sin sufrir un daño físico.

Esta ley se aplica a todo edificio, incluyendo los inmuebles ocupados por el dueño. **Cite:** N.J.S.A. 2A:18-59.1.

#### **Cómo revocar una orden de desalojo o anular un fallo para prevenir la perdida de la vivienda**

En ciertos casos, podría evitar ser desalojado aun después de que el juez haya ordenado su desalojo y el alguacil le haya dado la orden que autoriza su desalojo.

También, podría regresar a su apartamento después que se le haya cerrado la entrada al lugar. Por ejemplo, usted puede suspender dichas órdenes si:

No recibió la citación y demanda, y la orden que autoriza su desalojo es el primer documento del tribunal que recibe indicándole que hay un proceso jurídico en su contra; o

Tiene una nueva prueba que demuestra que usted debería haber ganado el caso; o

El propietario le dijo que el caso había sido resuelto y que usted no tenía que comparecer ante el tribunal, pero él después compareció ante el juez y obtuvo un fallo de posesión.

Conforme a las reglas del tribunal, un juez tiene el poder de revocar una decisión o anular un fallo o una orden. La Corte Suprema ha dictaminado que cualquier juez puede parar un desalojo por falta de pago si el arrendatario puede pagar el alquiler atrasado y los costos del tribunal. Tal acción es necesaria para impedir que el arrendatario se quede sin hogar. El juez puede aplazar un fallo “por ser de interés a la justicia”. Incluso después de que una persona ha sido desalojada, un tribunal puede ordenarle al propietario que deje al inquilino ingresar de nuevo a la vivienda. **Cite:** *Community Realty Management, Inc. v. Harris*, 155 N.J. 212 (1998); *Morristown Housing Authority v. Little*, 135 N.J. 274 (1994).

Un documento oficial, llamado orden para demostrar el derecho de iniciar un litigio, debe ser presentado ante el tribunal para pedirle al juez que cancele el fallo de desalojo. De acuerdo con este procedimiento, para cancelar un fallo, usted debe tener todo el alquiler que deba, más los costos jurídicos incurridos por el propietario. Si usted no puede obtener la ayuda de un abogado, debe pedirle al secretario del tribunal que le ayude a presentar una orden judicial para demostrar causa o una moción. Después de que ésta haya sido asentada en el tribunal, el juez llevará a cabo una audiencia.

Existen muchos programas como el de ayuda de urgencia, (EA) y el Programa para evitar la pérdida de la vivienda, (HPP) los cuales les proporcionan fondos a algunas personas de bajos ingresos para que paguen el alquiler que deben y así prevenir el desalojo. (Véase página 90, capítulo 13, *Los programas especiales de ayuda a los arrendatarios*). A menudo, para cuando el arrendatario se da cuenta de estos programas, solicita la ayuda y se la dan para que pague la renta atrasada, ya se ha dictado un fallo para el desalojo y la autorización para el desalojo puede haber sido emitida y presentada al mismo. Si, a esta altura, usted ofrece pagar toda la cantidad atrasada pero el propietario insiste en desalojarlo, usted le puede pedir al tribunal anular el fallo en su contra y ordenarle al propietario que acepte el alquiler. Usted aun puede solicitar asistencia; pida que el fallo en su contra sea cancelado.

### **¿Qué pasa con las pertenencias del arrendatario que se quedan olvidadas en la vivienda?—La ley con respecto a la propiedad abandonada (N.J.S.A. 2A:18-72)**

A veces, al ser desalojado o al salir voluntariamente, el ocupante deja sus pertenencias en el apartamento. Si usted quiere regresar para recoger las cosas que dejó olvidadas, debe notificarle por escrito al propietario. Asegúrese de darle al dueño su

dirección actual. También debe informarle por qué dejó las pertenencias y cuándo piensa regresar a recogerlas.

El propietario puede deshacerse de las cosas de un arrendatario *sólo* si cree que el inquilino no intentará por medios jurídicos regresar al apartamento y que ha abandonado dichos artículos.

Además, el propietario debe darle al inquilino un aviso por escrito diciéndole que tiene la intención de deshacerse de los artículos. El mensaje debe darle un período de tiempo en el cual pueda reclamar sus cosas. Esto es:

30 días después de la entrega de la notificación por escrito; o  
33 días después de la fecha en que la notificación fue enviada por correo, la que suceda primero.

Si se trata de una casa prefabricada o móvil, el aviso se le debe dar al arrendatario:

75 días después de la entrega de la notificación por escrito; o  
78 días después de la fecha en que la notificación fue enviada por correo, la que suceda primero.

Después de notificarle al inquilino que tiene la intención de vender las cosas que dejó, el propietario debe almacenarlas en un lugar seguro. A su vez, el inquilino tiene que pagar el costo razonable del almacenaje y el de la mudanza de los objetos al lugar de almacenaje.

Si quiere recuperar sus pertenencias, usted debe llevárselas cuánto antes. El dueño puede deshacerse de las cosas si el arrendatario no las reclama a tiempo. Por lo tanto, si usted recibe tal notificación, debe informarle inmediatamente al propietario que tiene la intención de reclamar sus pertenencias. Debe responder por escrito porque ésto le dará los 15 días suplementarios descritos anteriormente para recuperar sus artefactos. Si no notifica por escrito, usted deberá sacarlas en el tiempo definido en la notificación del propietario (como se ha descrito anteriormente). 

## Capítulo 12

# Las reglas del tribunal para la ayuda del arrendatario

### Las reglas del tribunal ayudan a los arrendatarios a entender sus derechos y les brinda asistencia para que aboguen por sí mismos

**LA CORTE SUPREMA DE** Nueva Jersey en el caso de *Community Realty Management, Inc. v. Harris*, 155 N.J. 212 (1998), ordenó que se establecieran medios de asistencia para que los arrendatarios que se representen a sí mismos entiendan sus derechos y lo que sucede en el tribunal. Algunos de estos procedimientos han sido mencionados anteriormente, pero debido a su importancia los repetiremos a continuación.

### Las instrucciones del tribunal

La Corte Suprema ha adoptado 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 del arrendatario. **Cite:** Rule 6:5-2(b).

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 cierto tiempo);
- Los procedimientos de desalojo (la orden de desalojo); y
- La suspensión del desalojo después de un fallo de posesión.

El juez mismo debe leer las instrucciones, las cuales deben también ser dadas en español, esto puede ser por medio de un video.

Una copia de las instrucciones debe ser presentada con la notificación de la demanda.

Una copia de las instrucciones por escrito 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, debe haber una segunda lectura, la cual puede ser por medio de un video.

**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.**

## El fallo por falta de comparecencia

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 dueño tiene que presentar una declaración jurada que reúna las siguientes condiciones:

La declaración debe explicar por qué lo está desalojando y exponer, según el estatuto, “la debida causa” que se requiere.

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). **Atención:** Si el dueño es representado por un abogado, dicha declaración debe ser firmada por el representante.

Si el desalojo requiere una notificación judicial como la notificación para que desocupe o para que cese, la declaración del propietario debe tener adjuntos todas las notificaciones antes mencionadas. También debe declarar que el propietario le entregó al arrendatario estos avisos y que los hechos descritos en estos son verídicos.

El secretario del tribunal no puede dictar un fallo por falta de comparecencia contra un arrendatario que sea menor de edad o mentalmente discapacitado. Un juez puede dictar un fallo contra una persona mentalmente discapacitada, pero sólo después de que le haya dado, con cinco días de anticipación, una notificación escrita al tutor del inquilino.

## Los fallos de posesión por consentimiento y las estipulaciones del acuerdo

Si usted llega a un arreglo con el propietario, el acuerdo puede exigir que se dicte un fallo de posesión. Esto quiere decir que por medio de dicho convenio usted le da al propietario el derecho para que le desaloje.

El arreglo debe:

Ser por escrito;

Ser firmado por todas las partes;

Contener todas las declaraciones juradas requeridas para dictar algún fallo por falta de comparecencia (Véase sección sobre fallos por falta de comparecencia); y

Ser presentado al juez para que lo apruebe.

Si el acuerdo requiere que el arrendatario pague el alquiler y que además se salga de la vivienda, éste debe ser revisado personalmente por un juez en una audiencia pública. Tal cosa le dará al arrendatario la oportunidad de hacer preguntas sobre el convenio.

Todos los demás tipos de arreglos, pueden ser revisados posteriormente por un juez—un ejemplo puede ser los casos donde el arrendatario sigue pagando el alquiler y se queda en el apartamento.

**El acatamiento de un fallo por consentimiento y de las estipulaciones del arreglo.** Si llegó a un acuerdo de conformidad o recibió un fallo por consentimiento, usted debe cumplir con las cláusulas. Si no cumple con ellas, el propietario puede pedir que lo desalojen alegando que usted ha incumplido con el acuerdo.

Si no puede cumplir con el convenio, el propietario debe presentar una certificación indicando exactamente por qué él alega que usted violó el acuerdo y debe también enumerar los puntos que apoyan dicha posición. Usted debe recibir dicha certificación por correo o debe ser pegada en la puerta de su vivienda. Si recibe este documento, usted debe ponerse en contacto con un abogado.

### **Los nuevos formularios del tribunal**

La Corte Suprema ha adoptado ciertos formularios que pueden ser usados en casos entre arrendatarios y propietarios ante un tribunal. Algunos son sólo para que el propietario firme. Otros son para los acuerdos o convenios que aseguren un fallo por consentimiento. Si un acuerdo como tal existe, éste debe ser por escrito y firmado por ambas partes. No tiene que usar estos formularios, puede usar otros. Puede añadir al formulario del tribunal las cláusulas adicionales que haya acordado.

Antes de acudir al tribunal, debería familiarizarse y entender los formularios. Los formularios son:

- La certificación presentada por el propietario, y
- La certificación presentada por el abogado del propietario.

Hay formularios para dos tipos de acuerdos: (1) dónde el inquilino paga el alquiler y acuerda que se muda; y (2) dónde el inquilino paga el alquiler y se concuerda que puede permanecer en la vivienda. Los formularios son:

El consentimiento para el asentamiento de un fallo, (el arrendatario permanece). En este caso, las partes convienen que el arrendatario se quedará en el domicilio.

El consentimiento para el asentamiento de un fallo, (el arrendatario desocupa). En este caso, el arrendatario está de acuerdo en que se marcha. 

## Capítulo 13

# Los programas especiales de ayuda a los arrendatarios

### *El programa para prevenir la pérdida del hogar, la asistencia a inquilinos desplazados y las rebajas tributarias a la propiedad*

**NUEVA JERSEY HA ESTABLECIDO** programas para prevenir la pérdida del hogar (*homelessness*) que les dan a las personas de bajos ingresos y que enfrentan un desalojo por la falta de pago, ayuda para pagar la renta atrasada. El estado también maneja un programa de ayuda a los desplazados que deben mudarse porque la vivienda no es habitable o segura. De igual manera, el estado tiene un programa que les brinda rebajas tributarias a los arrendatarios. Estos programas son mencionados en este capítulo.

Cada programa tiene un propósito especial, reglas propias y es administrado por una agencia estatal o local diferente. El capítulo a continuación le ayudará a decidir si puede llenar los requisitos para obtener esta ayuda y dónde debe ir a solicitarla. Léalo con cuidado; pero si tiene algún problema con cualquiera de estos programas, es posible que se quiera poner en contacto con la oficina de Servicios Legales de su localidad.

### **Los programas para la prevención del desalojo**

Nueva Jersey tiene varios programas de ayuda a las personas que están en peligro de ser desalojados y de quedarse sin hogar porque no pueden pagar el alquiler. Los dos principales son el programa para la Ayuda de urgencia (EA), y el Programa para prevenir la pérdida del hogar (HPP). EA sólo está disponible a quien recibe o llene los requisitos para recibir ayuda del bienestar público o del Ingreso de Seguridad Suplementaria (SSI). HPP está disponible a quien esté empleado o recibiendo pago por desempleo o por discapacidad.

### **El programa para prevenir la pérdida del hogar (HPP)**

El programa (HPP) es financiado por el estado y manejado por el Departamento para los Asuntos de la Comunidad. El objetivo principal del programa es el de ayudar a la gente que encara el desalojo por no pagar el alquiler, y que con un poco de ayuda tienen la posibilidad de retener la vivienda. **Cite:** N.J.S.A. 52:27D-280. HPP también puede darle ayuda a las personas que ya se han quedado sin hogar. HPP paga el depósito de garantía y el alquiler por unos meses para que estas personas se puedan mudar a una vivienda, si logran demostrar que en el futuro podrán pagar el alquiler por si mismos.

**La ayuda con el pago de la renta atrasada para los arrendatarios que encaran el desalojo.** HPP les proporciona a los arrendatarios dinero para que le paguen al dueño de la vivienda el alquiler vencido, para de esa forma, prevenir el desalojo. Para poder recibir la asistencia de HPP, usted tiene que cumplir con ciertos límites en el ingreso. Tiene que mostrar que se atrasó en el pago debido a una crisis temporal, tal como haber sido despedido del trabajo. Además, tiene que demostrar que si HPP paga el alquiler atrasado, en el futuro, usted podrá continuar pagándolo. Igualmente tiene que demostrar que el propietario le ha entregado una citación y demanda para el desalojo por falta de pago. Para poder recibir la ayuda de HPP tendrá que llenar un formulario de inscripción y proporcionar información detallada sobre sus ingresos y mostrar la demanda pendiente en su contra. Si cumple con los requisitos, el HPP puede pagar por lo menos el equivalente a tres atrasados y en casos especiales, hasta un máximo de seis meses.

**Los vales girados por HPP.** HPP les da vales a los arrendatarios que llenen los requisitos. El vale es una promesa que HPP le pagará al propietario la cantidad del vale, la cual es igual a la cantidad que el arrendatario tiene que pagar para evitar ser desalojado. Si HPP pacta darle un vale para cubrir el alquiler que debe, usted tiene que negociar con el propietario de la vivienda para que acepte el vale como pago. Si el propietario está de acuerdo en firmar el vale, también tiene que estar de acuerdo en anular la demanda para el desalojo.

Si no puede hacer que el propietario lo firme el vale antes de la audiencia, entonces le debe pedir al juez que durante la audiencia para el desalojo le ordene al propietario a aceptárselo. Los tribunales han tomado varias decisiones en las cuales las demandas para el desalojo han sido anuladas porque los fondos habían sido puestos a la disposición del propietario. La Corte Suprema de Nueva Jersey ha ratificado una ley estatal que dice que al propietario de una vivienda no puede "discriminar" contra ningún arrendatario 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, en una forma más fuerte, 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 oficina estatal para los derechos civiles. Para obtener más información sobre la ley y dónde presentar las quejas, vea capítulo 16, *Housing Discrimination*, en la página 108.

**Como solicitar la asistencia del programa para prevenir la pérdida del hogar.** Los fondos de HPP para cubrir el alquiler atrasado son distribuidos por los representantes del programa que trabajan de las oficinas satélites localizadas en todo el estado. Usted puede solicitar directamente en la oficina de HPP que sirve a su condado. De igual forma, las agencias comunitarias o de servicios sociales pueden escribir una carta de remisión por usted.

Para obtener la dirección y el número de teléfono de la oficina que cubre su área, llame a la oficina principal del programa marcando el (609) 633-6204.

La dirección principal del programa es:

Homelessness Prevention Program  
Department of Community Affairs  
P.O. Box 806  
Trenton, NJ 08625-0806

A menudo obtener la decisión de HPP, de si realmente le ayudaran o no, toma tiempo. Usted talvez 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 HPP tan pronto como sepa que el caso ha sido entablado y que les avise cuando será la audiencia.

**HPP tiene fondos limitados.** HPP cada año recibe una pequeña cantidad de dinero del Estado. La mayoría de los años, HPP no recibe suficientes fondos para ayudar a todo aquel que lo necesita. De la misma manera HPP no obtiene el capital



La mayoría de los años, HPP no recibe suficiente fondos para ayudar a todo aquel que lo necesita.

necesario para tener en cada condado suficientes empleados que reciban las solicitudes y puedan procesar la ayuda requerida por los arrendatarios. Esta escasez financiera quiere decir que usted talvez se dé cuenta que la oficina local de HPP se ha quedado sin fondos, sobre todo en la primavera cuando el año fiscal estatal llega a su fin. De igual forma esto también significa que le será difícil ponerse en contacto con una oficina local o que le aprueben una solicitud a tiempo para prevenir un desalojo. Si tiene problemas para obtener la

ayuda de HPP, póngase en contacto con la oficina de los Servicios Legales de su localidad o pídale ayuda a la agencia para la prevención de la pérdida del hogar que opera en su comunidad.

**Si le niegan la ayuda de HPP.** Si HPP le niega la petición, le deben enviar un aviso explicándole por qué fue rechazado. Usted tiene derecho a oponerse a la negativa en una audiencia informal que debe solicitar. Lamentablemente, la audiencia no es urgente, y es probable que sea desalojado antes de que se lleve a cabo.

### **El programa para la ayuda en caso de urgencia, (EA)**

También, hay dinero disponible a través de un programa conocido como la Ayuda Urgente (EA) para que los arrendatarios que reciben o que pueden recibir auxilios en efectivo de Work First New Jersey (WFNJ), o los que reciben la Seguridad de Ingreso Suplementario (SSI), puedan pagar el alquiler atrasado. EA le puede dar ayuda para pagar hasta tres meses de alquiler atrasado o para pagar la cuenta atrasada de los servicios públicos por hasta tres meses para impedir que le desalojen. Del mismo modo, le puede proporcionar seis meses o más de ayuda para cubrir el alquiler futuro.

Si usted llega a ser desalojado y se queda sin hogar, EA también provee:

Albergue provisional;

El depósito de garantía y el alquiler adelantado para arrendar un apartamento;

El depósito para los servicios públicos de la nueva vivienda;

Asistencia temporal con el alquiler (TRA), para ayudarle a pagar por una nueva residencia, y

Una contribución para comprar muebles si los necesita.

**Cómo solicitar la ayuda de urgencia, (EA).** Si usted llena los requisitos para recibir prestaciones de WFNJ o de SSI debe solicitar EA en la oficina del bienestar público (welfare) de su condado. (Los adultos solteros y las parejas sin hijos que llenen los requisitos para WFNJ deben solicitar la ayuda en la oficina local del bienestar público si la oficina del condado no maneja casos de WFNJ). Los requisitos para recibir EA son que usted debe haberse quedado sin vivienda o espera quedarse sin vivienda pronto. Usted tiene que presentar prueba de que está siendo desalojado, 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 logra pagar el alquiler, 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 negativa por escrito y tiene derecho a una audiencia imparcial para disputar la decisión. Si usted solicita una audiencia extraordinaria, la audiencia deberá llevarse a cabo como un asunto urgente. 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 que en su área existan otros programas que brinden ayuda con el pago del alquiler atrasado para prevenir un desalojo. Cada año el estado le entrega dinero a cada condado para que maneje el sistema de ayuda en caso de pérdida de la vivienda (CEAS). Todo condado tiene un comité CEAS que decide cómo usar el dinero y cuáles agencias lo recibirán. Entonces las agencias locales lo usan para ayudar a la gente que encara un desalojo o les proporcionan albergue a las personas sin hogar. Si el dueño de la vivienda dónde vive le ha demandado por falta de pago, llame a la oficina para los servicios sociales de su condado y pregunte dónde puede encontrar tal programa en su localidad.

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 llame a la oficina del condado para los servicios sociales en cuanto sepa que el propietario intenta desalojarle.

### **La asistencia para los desplazados**

A menudo, debido a las acciones de una agencia gubernamental los arrendatarios son forzados a salirse de sus viviendas. Esto se llama desplazamiento. Los motivos por los que una agencia podría ordenarle a un arrendatario a que se mude incluyen lo siguiente:

El edificio va a ser clausurado o derribado con la aprobación del gobierno.

El inspector para la vivienda o el alojamiento le ha ordenado al propietario hacer reparaciones que no pueden ser llevadas a cabo a no ser que los arrendatarios se muden.

El propietario ha dejado que en la vivienda se queden a vivir más personas que las permitidas por la ley o el propietario ha hecho un apartamento de una

porción que está separada del edificio, como un ático, un sótano, la cual no es apta para el alquiler.

Una agencia del gobierno ha tomado el edificio para construir un área de recreación 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 el cuarto.

La ley requiere que todo arrendatario obligado a mudarse por cualquiera de los motivos antes descritos llene los requisitos para 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.S.A. 2A:18-61.1(g) o 2A:18-61.1(h).

### **¿Qué es la asistencia para inquilinos desplazados?**

La asistencia para inquilinos desplazados es dinero y otro tipo de apoyo para las personas que han tenido que salir de sus viviendas para que encuentren una nueva. Los arrendatarios que llenen los requisitos pueden recibir las siguientes prestaciones:

Dinero para un alojamiento temporal hasta que encuentre una vivienda permanente si la agencia del gobierno le obliga a mudarse inmediatamente debido a una urgencia. Esto tiene un límite de \$500.

Un pago para cubrir los gastos de la mudanza o un subsidio para la reubicación de \$200 y un pago fijo para la mudanza dependiendo del número de cuartos ocupados de hasta \$300.

Hasta \$4.000 en pagos en un período de tres años, para cubrir los gastos del alquiler o hasta \$4.000 en ayuda para la cuota inicial de la compra de una casa.

Ayuda con la búsqueda de una vivienda nueva y económica.

Ningún inquilino viviendo en un apartamento ilícito que viole los códigos de planificación urbana puede ser desalojado a no ser que reciba del propietario (o la ciudad, si ésta tiene una ley especial) asistencia para la reinstalación totalizando seis veces el alquiler mensual. Dicho dinero debe ser entregado al inquilino por lo menos cinco días antes de ser desalojado. **Cite:** N.J.S.A. 2A:18-61.1(g) or 2A:18-61.1(h); *Kona Miah v. Ahmed*, 179 N.J. 511 (2004).

### **¿Cuál agencia proporciona asistencia para los inquilinos desplazados?**

La ley hace que la agencia gubernamental que le ordena mudarse sea responsable por los pagos para su instalación en otro lugar, incluyendo los pagos en dinero efectivo. Por lo general se trata de la agencia 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 una persona encargada del proceso de reinstalación que debe asegurarse 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 es supervisado por el Departamento para los Asuntos de la Comunidad ubicado en Trenton.

**Tenga presente:** A las ciudades y pueblos no les gusta pagar prestaciones por desplazamiento, aun a personas que llenan los requisitos para recibirlos. A menudo les dicen a los desplazados que no llenan los requisitos para recibirlos cuando claramente deberían. Si usted cree que reúne los requerimientos para recibir asistencia y no está satisfecho con la respuesta de la agencia, póngase en contacto con la oficina local de los Servicios Legales para que le den más asesoramiento.

### **¿Cómo puedo obtener la asistencia para los inquilinos desplazados?**

Visite la oficina encargada de prestar dicha ayuda en su ciudad o condado y pregunte si usted puede recibir la asistencia para los desplazados. 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, sin importar que el aviso venga del propietario o de una agencia de la ciudad. Si tiene algún problema con la agencia local para la reinstalación, 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 los inquilinos desplazados?**

Hay varios pasos que puede tomar para proteger su derecho a recibir la asistencia para la reinstalación:

No se mude del apartamento o casa hasta que reciba un aviso de la oficina encargada de dar ayuda diciéndole que usted reúne los requisitos para recibir la asistencia y que tiene que mudarse.

Si por su propia cuenta encuentra una vivienda, pídale a la persona encargada de distribuir la ayuda que inspeccione el lugar antes de que se mude para asegurarse que el alojamiento es apropiado y seguro.

Si el agente le encuentra la vivienda para que usted se mude, asegúrese que sea apropiada, segura y limpia; cerca al trabajo, transporte e instalaciones públicas; económica; y lo bastante grande para usted y su familia.

Presente una solicitud de asistencia para inquilinos desplazados cuanto antes, pero no deje que pasen más de 12 meses de haberse mudado.

### **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 inquilinos desplazados. De acuerdo a la ley estatal, las ciudades pueden, si lo desean, proveer prestaciones limitadas 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 pueblo proporciona asistencia para inquilinos que han sido víctimas de un fuego. **Cite:** N.J.S.A. 20:4-3.1. Otra ley les permite a los arrendatarios demandar al dueño de la edificación para obligarlo a reparar los apartamentos dañados por el fuego. Esta ley declara que si el apartamento o casa

alquilada es arruinada por el fuego, y el incendio no fue causado por el inquilino, el propietario debe reparar el daño tan pronto como sea posible. La ley también le perdona al arrendatario el pago del alquiler hasta que se haga la reparación. Sin embargo, es posible que esta ley no le sirva si su contrato contiene provisiones que son diferentes a aquellas descritas en la ley. **Cite:** N.J.S.A. 46:8-6.

### **Los reembolsos fiscales para el arrendatario**

Por muchos años, los arrendatarios con bajos ingresos y las personas de la tercera edad periódicamente han cumplido con los requisitos para recibir reembolsos fiscales y reembolsos a través de programas financiados por el estado. Las prestaciones y la elegibilidad varían, dependiendo de la cantidad de los fondos que el estado esté dispuesto a dedicar para estos programas. Por ejemplo, cuando los fondos son más bajos, los reembolsos a menudo son destinados sólo para las personas de la tercera edad que tienen los ingresos más bajos, causando que otros arrendatarios se queden completamente fuera. La situación cambia de un año al otro-por eso es importante que los arrendatarios indaguen cada año para ver si tienen derecho a dichos reembolsos.

Para obtener la información más reciente referente a estos programas, llame a la división fiscal del estado, the 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*, o con la organización estatal o local de arrendatarios. 

## Capítulo 14

# Las conversiones a condominio y cooperativas

### *Los arrendatarios son protegidos cuando los edificios son convertidos a otro tipo de vivienda*

**LOS ARRENDATARIOS PUEDEN ENCARAR** un desalojo si el edificio o apartamento donde residen es convertido en una unidad de condominios o cooperativa. La ley contra el desalojo protege, por un lapso de al menos tres años y posiblemente por varios años más, a todo ocupante de ser expulsado debido a este tipo de conversión. En el Condado de Hudson, la ley también protege a las personas mayores y sus cónyuges, los arrendatarios discapacitados y sus familias y los residentes de bajos ingresos de ser desalojados debido a una conversión de este tipo. Este capítulo presenta una descripción breve 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, al igual que lo son las leyes que protegen a los arrendatarios. Si se da cuenta que su vivienda está siendo convertida, o será convertida 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 llena los requisitos.

### **Las medidas básicas para una conversión**

Para convertir una vivienda de alquiler en condominios o cooperativa, el propietario debe seguir ciertas normas. Estas son cuatro leyes diferentes:

La ley que ordena la divulgación de algún plan de desarrollo inmobiliario.

**Cite:** N.J.S.A. 45:22A-21.

La ley protectora de la tenencia 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 para la protección del arrendatario. **Cite:** N.J.S.A. 2A:18-61.40.

Todo dueño que planea convertir un edificio o un lote de viviendas móviles en otro tipo de vivienda debe primero, darle a cada arrendatario dos documentos por separado: (1) una notificación de que tiene la intención de convertir y (2) el plan completo de la conversión. El aviso de la intención de convertir y el plan de



La ley contra el desalojo protege a todo ocupante de ser expulsado debido a este tipo de conversión por un lapso de al menos tres años y posiblemente por varios años más.

conversión deben ser enviados por correo certificado. Además, el dueño debe darle a cada arrendatario con tres años de anticipación una notificación de desalojo para que desocupe la vivienda debido a dicha conversión. Todo arrendatario afectado debe recibir la notificación de la intención de convertir y los documentos del plan al menos 60 días antes de que a los arrendatarios se les dé el aviso de que tienen tres años para mudarse.

El dueño debe seguir estrictamente las leyes con respecto a la conversión. Si el propietario no proporciona toda la información requerida en la manera y modo apropiado, no podrá desalojar al arrendatario 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 de la intención de convertir.** Este aviso debe contener tres artículos por separado:

Una carta al arrendatario diciéndole del derecho que tiene a comprar la propiedad a un precio fijo.

Una carta diciendo que cada arrendatario tiene un derecho exclusivo de comprar el apartamento en que reside durante los primeros 90 días después de haber recibido el aviso de la intención de convertir. También debe declarar que, durante los 90 días, no se puede mostrar el apartamento a nadie más a no ser que el arrendatario haya renunciado por escrito a su derecho de comprar.

Una copia de las reglas para la conversión aprobadas por la oficina de Nueva Jersey para los asuntos de la comunidad explicando los derechos del arrendatario conforme a la ley contra el desalojo.

**El plan completo para la conversión.** El plan debe contener una gran cantidad de información muy específica. Por ejemplo, debe contener una descripción legal de la propiedad, el precio de la vivienda, las condiciones de venta y una copia de la escritura del lugar, si ha sido comprado. Si el plan no contiene toda la información requerida es defectuoso. Las exigencias para un plan de conversión son muy complicadas y usted debería hacer que un abogado versado las revise.

**La notificación de que tiene tres años para desocupar o mudarse.** Después de darle al arrendatario el aviso de que tiene la intención de convertir el lugar en otro tipo de vivienda y el plan para la conversión, el dueño entonces debe darle un aviso en el que dice que todo arrendatario que decida no tomar la opción de ser propietario de un condominio o vivienda cooperativa tiene tres años para desocupar. El dueño no puede entablar una acción judicial para desalojar al arrendatario porque tiene planeado hacer una conversión hasta que el período de tres años llegue a su fin. Esto significa que el arrendatario tiene un período mínimo de tres años antes de que el propietario lo pueda demandar para desalojarlo porque se hará una conversión en la edificación. 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 donde se le pide al arrendatario que se mude debe expresar la razón por la que se termina el arrendamiento y debe ser entregada personalmente o se le debe dejar con un miembro de la familia que sea mayor de 14 años de edad. También

puede ser enviada por correo certificado o regular. Si la correspondencia enviada por correo regular no es devuelta al remitente, se considerará que el arrendatario ha sido informado.

**El derecho a pedir que se le dé una vivienda comparable a la que tiene.**

Todo arrendatario que haya recibido una notificación de desalojo puede pedirle por escrito al propietario que le dé una oportunidad prudente para buscar y alquilar una vivienda comparable con la donde reside. Este derecho de pedir una vivienda comparable se extiende por 18 meses después de haber recibido la notificación de desalojo. Una vivienda comparable quiere decir un lugar que cumpla con todos los códigos locales y estatales para la vivienda y es equivalente en tamaño, número de cuartos, instalaciones principales, alquiler y en otras formas al apartamento en el que el inquilino reside en el momento. Las exigencias impuestas en el dueño de ofrecer una oportunidad razonable para la obtención de un alojamiento comparable son detalladas y para obtener más asesoramiento los arrendatarios deberían consultar con un abogado que esté bien informado.

**Los aumentos de alquiler durante el período de tres años.** Los arrendatarios tienen alguna protección 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 de desalojo por adversidad. Los arrendatarios siguen teniendo la protección brindada por el control en el alquiler si dicho control se aplica al edificio. También, todo dueño que le pida a la junta encargada del control en el alquiler un aumento por dificultad económica no puede usar el aumento de gastos causados por la conversión como una justificación para su pedido por dificultad económica. **Cite:** N.J.S.A. 2A:18-61.31

Los arrendatarios que viven en ciudades donde no hay un control en el alquiler sólo pueden recibir aumentos de alquiler moderados. El dueño no puede usar ningún aumento de gastos que son el resultado de la conversión para justificar que tiene que hacer un aumento. Por ejemplo, el casero no puede subir el alquiler porque sus impuestos han subido debido a la conversión. **Cite:** N.J.S.A. 2A:18-61.31. En una situación como esta, el arrendatario debería buscar asesoramiento legal.

**Las demoras adicionales para un desalojo.** Los arrendatarios también deberían buscar ayuda legal cuando encaren una acción judicial para el desalojo después del período de aviso de tres años. Existen reglas complicadas sobre las circunstancias en las que el juez puede conceder más suspensiones o aplazamientos del desalojo. Las reglas generales estipulan que el dueño debe demostrar que le ofreció un lugar comparable al arrendatario dentro de los primeros 18 meses que la solicitó. Si el inquilino solicitó un alojamiento comparable y no lo obtuvo, el tribunal debe conceder una suspensión de un año (un aplazamiento). Después de por lo menos un aplazamiento de un año, si el dueño le provee al arrendatario compensación para la reubicación, el tribunal no puede dar más prórrogas. La compensación por dificultad económica es una exoneración de pago del alquiler por cinco meses. Un arrendatario 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 dueño no proporciona la compensación para la reubicación y de nuevo no le brinda al arrendatario una posibilidad razonable para buscar una vivienda similar. El tribunal

puede dar hasta un máximo de cinco aplazamientos de un año mientras el propietario no le ofrezca al arrendatario un alojamiento comparable o la compensación para la reubicación. **Cite:** N.J.S.A. 2A:18-61.11.

**Los requisitos adicionales.** Hay varias exigencias legales adicionales que el propietario debe cumplir. Primero, debe darle a todo inquilino cuyo arrendamiento comenzó antes de la conversión y que debido a ésta 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, todo arrendatario que se mude a la edificación después de que el dueño oficialmente presentó el plan para la conversión debe recibir el aviso que el edificio será convertido en una vivienda cooperativa o de condominios. También se le debe advertir al arrendatario que si la residencia es vendida a una persona que se quiere mudar a vivir en ella, podría ser desalojado después de recibir una notificación de 60 días. **Cite:** N.J.S.A. 2A:18-61.9. Tercero, si un arrendatario entabla una acción civil porque ha sido engañado sobre la conversión, el dueño o el comprador del condominio puede ser responsable de pagar 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 reúna los requisitos, residente de un edificio que esté siendo convertido en una vivienda cooperativa o de condominios. Durante dicho período de protección, estos arrendatarios 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.

**El criterio para recibir la protección.** Las personas mayores tienen derecho a ser protegidas contra el desalojo si (1) tienen un ingreso que no sea más de tres veces el ingreso per cápita del condado donde viven o \$50.000, el 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 para el alquiler. Las personas discapacitadas reúnen las condiciones si no pueden trabajar debido a un daño físico o mental o son veteranos con una discapacidad, de un 60 por ciento o más, originada durante el período de servicio en las fuerzas armadas. También deben reunir las normas financieras de ingreso y haber vivido durante un año en un edificio que tenga por lo menos cinco unidades de alquiler o deben 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 en otro tipo de vivienda, la ciudad o población le enviará a cada arrendatario un formulario de inscripción para el programa de protección del arrendamiento. Las personas de la tercera edad o discapacitadas que deseen inscribirse deben llenar el formulario y devolvérselo a la ciudad dentro de 60 días de haberlo recibido. El arrendatario también debe firmar una declaración jurada ante un notario público revelando su ingreso y que ha vivido en el apartamento por un año o que tiene un contrato de arrendamiento a largo plazo.

La ciudad debe decidir e informarle por escrito antes que se cumplan 30 días de la fecha en que se presentó la solicitud al arrendatario si éste cumple con los requisitos. Un arrendatario que llene los requisitos 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 60 días de haberla recibido. El inquilino puede solicitar la protección aun 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 sea vendido a una persona que tenga la intención de vivir en él. Los arrendatarios que soliciten y no reciban la protección porque no llenan los requisitos (por tener altos ingresos u otros motivos) pueden solicitar de nuevo. Esto puede ser hasta un año después o más, mientras que la nueva solicitud se haga antes de que exista un fallo del tribunal o antes de que el apartamento sea vendido. **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 llenen los requisitos también reciben la protección para que no se les aumente el alquiler de una forma irracional. El control del alquiler continúa protegiendo a los arrendatarios si dicho control rige el edificio donde residan. A un propietario que le pida a la oficina de control permiso para hacer un aumento en el alquiler, debido a una dificultad financiera, no se le permite usar el costo adicional de la conversión como una razón para hacer un aumento por dificultad económica. En lugares donde el control del alquiler no tiene valor, cualquier aumento debe ser módico. Igualmente, el dueño no puede usar ningún incremento en los gastos resultados de una conversión para justificar un aumento en el alquiler. Los arrendatarios protegidos que confrontan un aumento deberían buscar ayuda legal bien informada. **Cite:** N.J.S.A. 2A:18-61.31.

### **Las protecciones especiales que existen en el Condado de Hudson**

La ley proporciona protecciones adicionales a ciertos arrendatarios que viven en el Condado de Hudson. **Cite:** N.J.S.A. 2A:18-61.40. Los arrendatarios de dicho condado que llenen los requisitos tienen la protección permanente de no ser desalojados debido a una conversión del edificio en que residen. Dichos inquilinos deben seguir pagando el alquiler y seguir las reglas del contrato. Pero pueden ser sacados si el propietario puede demostrar, ante el tribunal, alguna de las causas legales para el desalojo.

**El criterio para recibir la protección.** Los arrendatarios residentes del Condado de Hudson tienen derecho a la protección contra el desalojo si el ingreso familiar está por debajo de una cantidad establecida anualmente. De igual forma estos arrendatarios deben haber vivido en sus apartamentos por lo menos 12 meses antes de que solicitaran la protección. También deben solicitar la protección antes de que el propietario consiga el permiso del estado para hacer la conversión.

Antes de que el dueño pueda convertir, todos los arrendatarios en el edificio deben haber sido notificados por escrito informándoles que tienen el derecho de solicitar una protección especial contra el desalojo. El estado no le permitirá al dueño convertir a no ser que pueda mostrar que todos los arrendatarios han sido notificados del derecho que tienen a solicitar protección.

**Cómo solicitar la protección.** La ciudad le enviará una solicitud a cada arrendatario antes de que el propietario convierta el edificio en otro tipo de vivienda. Todo aquel que desee solicitar la protección debe llenar el formulario y devolvérselo a la ciudad antes de que se cumplan 60 días de haberlo recibido. El arrendatario también debe firmar una declaración jurada ante un notario público revelando su ingreso y declarando que ha vivido en el apartamento por un año.

La ciudad debe informarle por escrito antes que se cumplan 30 días de la fecha en que se presentó la solicitud al arrendatario si éste cumple con los requisitos. Todo arrendatario que no llene los requisitos para recibir la protección especial del Condado de Hudson tiene los mismos derechos que todos los otros arrendatarios en casos de conversiones, de la forma que se expresó anteriormente.

**Otros requisitos.** Los arrendatarios que residen en el Condado de Hudson pueden perder su protección contra el desalojo si el ingreso familiar está por encima de la cantidad permitida por la ley. Asimismo pueden perder la protección si ya no residen en el apartamento. También, tenga en cuenta que el alquiler para los arrendatarios protegidos en dicho condado sigue bajo la ley del control del alquiler si el edificio está cubierto por dicho control. A un propietario que le pida permiso a la oficina de control para hacer un aumento debido a una dificultad financiera, no se le permite usar el costo adicional de la conversión como una razón para hacer un aumento por dificultad económica. En lugares donde el control del alquiler no tiene valor, el dueño sólo puede hacer un aumento módico que no incluya ningún aumento de gastos causados por la conversión. 

## Capítulo 15

# Las casas de huéspedes, pensiones y parques para casas móviles

**EN NUEVA JERSEY, APROXIMADAMENTE** 40.000 personas, la mayor parte de ellos pobres y ancianos, viven en 3.500 casas de huéspedes y pensiones. Algunas de estas edificaciones son viejas y necesitan reparaciones urgentemente. Unas tienen vestíbulos estrechos con poca iluminación y no tienen sistemas apropiados de calefacción, ni de electricidad. Lo que las convierte en un peligro y en lugares difíciles de salir en caso de que haya un incendio. 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 de ser desalojados les exigen pagar alquileres caros a cambio de malas condiciones de vida.

Otros miles de familias en todo el estado residen en parques para casas móviles. En Nueva Jersey, los residentes de casas móviles están en una situación poco usual: Por lo general son dueños de la casa móvil, pero tienen que arrendar la parte en la que se pone la casa. Existe un número limitado de parques para casas móviles autorizados y aprobados. Casi ninguno de estos acepta casas que son movidas de un parque a otro. Por esta razón, los residentes de las casas móviles tienen poca oportunidad de negociar si tienen una discusión con el dueño del parque.

Se han pasado leyes especiales para proteger a los residentes de las casas de huéspedes, pensiones y casas móviles. Este capítulo le explicará dichos amparos.

### **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 viven en este tipo de vivienda. Conforme a la ley, la Oficina para los Asuntos de la Comunidad es responsable por la inspección de cada una de las casas de huéspedes y pensiones para asegurarse que toda vivienda sea segura y apropiada. También debe cerciorarse que el dueño o el administrador respete los derechos de los residentes. Por ejemplo, DCA debe verificar que en caso de fuego la edificación sea un lugar seguro, que no tenga ningún problema grave en la tubería o el sistema eléctrico, tenga bastante luz y aire, que sea limpio y seguro. DCA debe asegurarse que la casa esté bien mantenida y que no hay ninguna violación a los derechos legales de los residentes, como el derecho de recibir visitas de familiares, amigos y trabajadores sociales. **Cite:** N.J.S.A. 55:13B-1.

**Se han pasado leyes especiales para proteger a los residentes de las casas de huéspedes, pensiones y casas móviles. Este capítulo le explicará dichos amparos.**

## El proceso para obtener una licencia de funcionamiento

Anualmente, toda casa de huéspedes y pensión debe solicitar ante la DCA una licencia de funcionamiento. DCA debe entonces inspeccionar la vivienda y revisar sus antecedentes.

Si DCA descubre que el edificio necesita reparaciones o que existen otras violaciones, le debe enviar al dueño una notificación escrita de las violaciones. El aviso debe declarar la fecha y el tiempo que el dueño tiene para corregir dichas infracciones. Si no se ha hecho la reparación en la fecha requerida, DCA puede (1) ordenar que la casa sea cerrada, (2) multar al dueño por las violaciones, o (3) pedirle al tribunal para que asigne un síndico. El trabajo de la persona designada es hacer cualquier reparación o mejora necesaria y tomar cualquier otra medida necesaria para el funcionamiento correcto de la casa.

DCA puede autorizar a un condado o al municipio para que haga las inspecciones. Si lo hace, DCA debe controlar y supervisar las inspecciones.

## 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 todos los otros arrendatarios reciben. Esto incluye las protecciones contra el desalojo presentadas en el capítulo 9, *Las causas para el desalojo*. Además, si una persona es desplazada de una casa de huéspedes o pensión debido a la ejecución de algún código, el residente llena los requisitos para recibir la ayuda de reubicación. (Véase página 92, *La asistencia para los desplazados*). **Cite:** N.J.S.A. 2A:18-61.1; N.J.S.A. 55:13B-6 (e).

## 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;
- A usar la ropa en la forma que prefiera;
- A arreglarse el pelo según su preferencia;
- A tener y usar sus efectos personales en su cuarto, excepto en casos donde la pensión pueda demostrar que hacer tal cosa no sería seguro o práctico, o que interferiría con los derechos de otros residentes;
- A recibir y enviar correo sin que sea abierto por otros;
- A utilizar por sí solo el teléfono a una hora sensata y a pagar por el uso de un teléfono privado;
- A la intimidad;
- A contratar un médico personal, pagado por su propia cuenta o por un plan de atención médica;
- A la intimidad con respecto a su condición médica y tratamiento;
- A tener la visita de cualquier persona que escoja sin ninguna restricción, a una hora propicia;
- A ser un miembro activo de la comunidad;

A presentar quejas por su propia cuenta o a través de otras agencias del gobierno u otras personas sin tener miedo a represalias (venganza) en cualquier forma o manera;

A un ambiente residencial seguro y apropiado, así como a un cuidado que reconozca la dignidad y la individualidad del residente;

A rehusarse a trabajar para el lugar donde se aloja, excepto si ha sido acordado entre el residente y el administrador;

A practicar su religión;

A que no se le prive de ningún derecho sólo porque vive en una pensión;

A estar libre de la venganza del dueño si el residente intenta defenderse o hacer cumplir sus derechos. **Cite:** N.J.S.A. 55:13B-14 y 19.

El dueño debe darle a todo residente un aviso escrito mostrando estos derechos, y el aviso debe ser fijado en la casa. Debe incluir el nombre, la dirección y el número telefónico de las agencias de servicios sociales, incluyendo la oficina del mediador para las personas de la tercera edad que están institucionalizadas, la agencia del condado para el bienestar social, *welfare*, y la oficina del condado para las personas de la tercera edad.

Cualquier residente a quien se le hayan violado sus derechos puede demandar a la persona que hizo tal cosa. El residente puede demandar por daños y perjuicios reales y disciplinarios, los honorarios módicos del abogado y los gastos hechos para entablar la acción. **Cite:** N.J.S.A. 55:13B-21.

## **Las protecciones para los arrendatarios que viven en casas móviles**

Los dueños de casas móviles son también arrendatarios porque alquilan el espacio en parques para casas móviles. Por esta razón, conforme a la ley contra el desalojo, los dueños de casas móviles están protegidos de ser desalojados. También están protegidos bajo el programa de rebaja tributaria a la propiedad para los inquilinos. Las decisiones del tribunal también han establecido que otras leyes que rigen al arrendatario y al propietario, cubriendo el depósito de garantía, la liquidación judicial, la veracidad en las condiciones de préstamo, la identidad del propietario, la discriminación contra los niños, el desalojo sin la ayuda del tribunal, el secuestro de bienes y la represalia (la venganza), también se aplican en casos pertinentes a los dueños de casas móviles, aun cuando dicho tipo de vivienda no sea expresamente mencionado 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 casas móviles también tienen protecciones especiales. Estas son mencionadas en las secciones a continuación.

### **El requisito de que se presente un contrato escrito**

La ley para las casas móviles requiere que todo dueño de un parque le dé a todo aquel que alquile un lote, por lo menos, un contrato escrito de un año antes de que se cumpla un mes de la fecha en que el inquilino se mude al lugar. Esta es la única

forma de arrendamiento 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 equipo que el dueño de la casa móvil pueda usar. No pueden obligar a ningún dueño de casa móvil a comprarle el equipo a un dueño de parque o a un distribuidor en particular. Si esto pasa, el dueño de la casa móvil puede demandar al dueño del parque ante el tribunal civil.

El dueño de un parque no puede obligar a ningún residente a comprar la casa móvil o el equipo necesario de un vendedor en particular. **Cite:** N.J.S.A. 46:8C-2.

### **La mudanza y venta de casas móviles**

El dueño de un parque para casas móviles no puede pedirle a ningún inquilino mover su casa dentro del parque a no ser que la movida sea razonablemente necesaria. Igualmente el dueño debe darle al arrendatario una notificación de 30 días. En caso de una eventualidad, el administrador puede mover la casa, pero se hace responsable de pagar por todos los gastos producto de cualquier daño hecho a la casa móvil durante la movida. **Cite:** N.J.S.A. 46:8C-2.

El dueño de una casa móvil que planea venderla debe dar un aviso escrito al dueño del parque. Tratar de vender una casa móvil sin el consentimiento o conocimiento del dueño del lote es ilegal. Antes de vender una vivienda móvil, el vendedor debe darle al comprador una solicitud de arrendamiento para un lugar en el parque. El comprador entonces debe devolver dicha solicitud en persona al dueño o administrador del parque. El dueño del parque tiene el derecho de aprobar quien compra una casa móvil que esté localizada en el parque, pero no puede negarse sin tener una razón. Si el dueño del parque rechaza la aprobación sin motivo alguno, el dueño de la casa o el comprador puede 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 requerir que el dueño del parque le alquile el lote al comprador. Una razón válida para el rechazo sería un historial insatisfactorio del crédito del comprador. **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 arrendatario está por debajo de los requisitos de edad. Sin embargo, en un parque que no es reservado para personas mayores, la discriminación contra compradores con niños puede ser contra la ley federal y la estatal. Por favor busque asesoramiento jurídico si piensa que es víctima de este tipo de discriminación.

### **La presentación de las tarifas**

El dueño del parque debe hacerle saber a los arrendatarios y al público todas las tarifas, cobros, evaluaciones y reglamentos. Estas explicaciones deben ser presentadas por escrito y entregadas al arrendatario antes de mudarse al lugar. Cualquier tarifa adicional, cobro, evaluaciones, reglas o cambios también deben ser hechos por escrito y presentados a los arrendatarios residentes de viviendas móviles al menos 30 días antes de la fecha de vigencia. Si no se presenta el aviso escrito y el inquilino no obedece a algo delineado en dicho aviso, el dueño del parque no puede usar tal razón como una causa para la expulsión. **Cite:** N.J.S.A. 46:8C-2.

Es ilegal que el dueño del parque pida o reciba una donación o regalo directa o indirectamente de alguien que quiere alquilar un lote en el parque. Esto es una ofensa al orden público y el dueño puede ser procesado en el tribunal municipal. Si se hace tal pago, el dueño de la casa puede demandar para recuperar la cantidad pagada. El juez puede conceder el doble de la cantidad ilegalmente pagada, los costos de la causa y los honorarios del abogado. **Cite:** N.J.S.A. 46:8C-2.

### **El aumento al alquiler y el mantenimiento de la propiedad**

Los aumentos al alquiler de todo dueño de vivienda móvil están sujetos a los mismos requerimientos y límites que afectan a todos los otros arrendatarios, incluyendo el dar aviso y el control del alquiler, si tal existe. El dueño del parque es responsable del mantenimiento general del parque. Lo que incluye el mantenimiento de todos los servicios acordados en el contrato. Si el dueño del parque no conserva correctamente el área o los servicios, es constituido como un incumplimiento de la garantía de habitabilidad y el arrendatario puede buscar que se haga justicia de la misma forma que cualquier otro arrendatario.

### **La asociación de dueños de casas móviles**

Hay una asociación de dueños de casa móviles que puede proporcionarle información y ayuda. Póngase en contacto:

MHOA NJ  
PO Box 104  
Jackson NJ 08527  
Email: [mhoanj@optonline.net](mailto:mhoanj@optonline.net)  
Phone: (732) 534-0085



# Capítulo 16

## La discriminación en la vivienda

### La discriminación en el alquiler es ilegal

**LAS LEYES DE NUEVA JERSEY** y de los Estados Unidos prohíben la discriminación en el alquiler de una vivienda. Estas leyes se llaman leyes para la igualdad en la vivienda.

Este capítulo describe lo que se considera como discriminación ilegal y lo que usted puede hacer si cree que el propietario o una agencia inmobiliaria viola las leyes para la igualdad en la vivienda.

Conforme a las leyes estatales y las federales, es ilegal que un propietario o una agencia inmobiliaria se rehuse a alquilarle un lugar debido a su etnia, religión, color, origen nacional, ascendencia, estado civil, sexo, orientación sexual o discapacidad física o mental. Estas leyes también hacen ilícito que el propietario o agencia inmobiliaria se niegue a alquilarle porque usted está embarazada o su familia incluye a niños menores de 18 años.

### El negarse a alquilarle a una persona que recibe ayuda de la Sección 8 y a personas con otro tipo de ingreso

Las leyes de Nueva Jersey también hacen que se constituya ilícito el que un propietario rechace alquilarle a una persona porque ésta 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 ya el arrendatario reside en una casa o apartamento y luego obtiene asistencia de la Sección 8, y en los casos de arrendatarios que procuran alquilar por primera vez. Un propietario no puede rehusarse a aceptar como pago la ayuda para el alquiler que un arrendatario reciba y luego ir y demandar para desalojar a dicho arrendatario por la falta de pago del alquiler. **Cite:** *Franklin Tower One, L.L.C. v. N.M.*, 157 N.J. 602 (1999).



Las leyes estatales y federales también hacen ilícito que el propietario o agencia inmobiliaria se niegue a alquilarle a una familia que incluye niños.

Si usted tiene un vale de la Sección 8 u otro subsidio y el propietario no quiere alquilarle un lugar, inmediatamente debe ponerse en contacto con un abogado o la División de Derechos Civiles. (La ley de Nueva Jersey igualmente dictamina que es ilícito que un propietario se rehúse a alquilarle a una persona que pagará el alquiler con una fuente de ingreso como el bienestar público, pensión alimentaria o manutención infantil. **Cite:** N.J.S.A. 10:5-12 [g]).

La División de los Derechos Civiles tiene cinco oficinas en Nueva Jersey. Usted

debe llamar a la oficina local que maneja casos en el condado donde reside. Véase página 111 para obtener más información.

Asimismo véase en la página 110, información bajo la sección: *Lo que puede no ser discriminación*.

### **La discriminación contra las familias con niños**

Las leyes estatales y federales también hacen ilícito 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 rehusarse a alquilarle a una familia con niños si el edificio fue construido sólo para personas de la tercera edad. Pero cada apartamento en tal 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 ciertas exigencias.

Bajo la ley estatal, es ilegal que un propietario se rehuse a alquilarle a una pareja porque no están casados. **Cite:** *Kurman v. Fairmount Realty Corp.*, 8 N.J. Admin. Reports 110 (1985). Del mismo modo, un tribunal ha dictaminado que es ilegal que un propietario se niegue a alquilarle a una persona homosexual debido a que el propietario tenga miedo que dicha persona pueda tener o contraer el SIDA. **Cite:** *Poff v. Caro*, 228 N.J. Super. 370 (Law Div. 1987).

Igualmente, véase más adelante información bajo la sección: *Lo que puede no ser discriminación*.

### **Protección especial para la persona discapacitada**

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. El propietario tampoco puede negarse a hacer cambios sensatos a su apartamento, los cuales le harían a usted más fácil vivir en el lugar. Esto significa que el propietario le debe proporcionar barandillas, rampas o cualquier otro equipo especial que usted necesite. Usted tendrá que pagar por estos cambios. (**Atención:** Si vive en una vivienda subvencionada, el propietario podría tener que pagar por estos cambios). Para hacer que el propietario haga estas mejoras, usted debe pagar el costo módico para que quiten las rampas o barandillas u otro cambio necesario cuando se vaya del apartamento. **La ley también dice que el propietario debe cambiar las reglas y normas para permitirle vivir y disfrutar del apartamento, siempre y cuando los cambios que pida sean legales.** **Cite:** 42 U.S.C. § 3604 y N.J.S.A. 10:5-4.1

Cada mes, el propietario puede hacerle depositar en una cuenta bancaria especial el dinero para cubrir el costo para quitar las rampas u otro equipo 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 que dicha cuenta especial gane.

La ley estatal también permite que un arrendatario discapacitado anule el contrato porque el apartamento o casa no es de “acceso a discapacitados”. Usted sólo puede romper el contrato si le pidió al propietario que hiciera el lugar de fácil acceso y él no está dispuesto o no puede hacer tal cosa. **Cite:** N.J.S.A. 46:8-9.2.

Igualmente, véase la próxima sección: *Lo que puede no ser discriminación.*

### Lo que puede no ser discriminación

Hay ciertos motivos por los que el propietario puede negarse a alquilarle que no son considerados como discriminación. El propietario no tiene que alquilarle si su ingreso no es lo bastante alto 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 razones no son buenas razones si usted tiene un vale de la Sección 8 u otro tipo de ayuda para pagar la vivienda.*** Véase *T.K. v. Landmark West*, 353 N.J. Super. 223 (2002). Sin embargo, en *Pasquince v. Brighton Arms Apartments*, 378 N.J. Super. 588 (App. Div. 2005), el tribunal dictaminó que a una persona que tiene un vale de la Sección 8 se le puede negar el alquiler de un apartamento debido a su mal historial de crédito. Esto depende de los pormenores del 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 su ingreso, usted debe ponerse en contacto con un abogado o la División de Derechos Civiles. Véase página 108, *El negarse a alquilarle a una persona que recibe ayuda de la Sección 8 y a personas con otro tipo de ingreso.*

Un propietario puede negarse a alquilarle si su familia es demasiado grande para el tamaño del apartamento. El que su familia de verdad sea demasiado grande por lo general depende de qué tan grande sea todo el apartamento, y no solamente de cuántos dormitorios tenga.

Es importante que le pida al propietario ser específico sobre por qué se rehúsa a alquilarle. Si usted sospecha que está siendo discriminado, consiga la ayuda de un grupo para la búsqueda de una vivienda adecuada, los Servicios Legales, un abogado particular o la División de Derechos Civiles.

### Como presentar una queja por discriminación

En Nueva Jersey la discriminación en la vivienda ocurre con frecuencia. Hay un grupo de agencias del gobierno destinadas a investigar las quejas de discriminación en la vivienda.

Si cree que el propietario no le alquila un apartamento debido a su etnia, religión, color, origen nacional, ascendencia, estado civil, sexo, orientación sexual o discapacidad física o mental, la fuente de ingreso que utilizará para pagar el alquiler o porque tiene niños, usted puede hacer varias cosas.

Usted 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 ayudarle, 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

de vivienda que por primera vez violen la ley contra la discriminación están sujetos a pagar multas en la cantidad de hasta \$10.000. **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 la vivienda. Usted querrá que estas agencias investiguen con prontitud su queja.

Hay dos agencias principales, una federal y una estatal, que manejan las quejas de discriminación en la vivienda:

**The U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)**

Fair Housing and Equal Opportunity Division

1 Newark Center, 13th Floor

Newark, NJ 07102

1-800-496-4294 (quejas de discriminación)

(973) 622-7900 (quejas sobre HUD)

<http://espanol.hud.gov/complaints/housediscrim.cfm?&lang=es>

**NEW JERSEY DEPARTMENT OF LAW AND PUBLIC SAFETY DIVISION ON CIVIL RIGHTS**

**La oficina en Atlantic City**

26 S. Pennsylvania Avenue, 3rd Floor

Atlantic City, NJ 08401

(609) 441-3100

*Sirve los condados de Atlantic, Cape May, Cumberland, Ocean y Salem*

**La oficina en Camden**

1 Port Center, 4th Floor

2 Riverside Drive, Suite 402

Camden, NJ 08103

(856) 614-2550

*Sirve los condados de Burlington, Camden y Gloucester*

**La oficina en Newark**

31 Clinton Street, 3rd Floor

P.O. Box 46001

Newark, NJ 07102

(973) 648-2700

*Sirve los condados de Essex, Hudson, Union y Middlesex*

**La oficina en Paterson**

100 Hamilton Plaza, 8th Floor

Room 800

Paterson, NJ 07505

(973) 977-4508

*Sirve los condados de Bergen, Morris, Passaic, Sussex y Warren*

**La oficina en Trenton**

140 East Front Street, 6th Floor

P.O. Box 090

Trenton, NJ 08625-0090

(609) 292-4605

*Sirve los condados de Burlington, Mercer, Hunterdon,  
Somerset, Monmouth y Middlesex*

Usted puede averiguar más sobre la División de Derechos Civiles, y la información sobre cómo presentar una queja, en el sitio Web de la División:

***[www.state.nj.us/lps/dcr/spanish.html](http://www.state.nj.us/lps/dcr/spanish.html)***

Ambas agencias reciben con quejas sobre las varias formas de discriminación descritas anteriormente. Sólo la agencia estatal, la División de Derechos Civiles, maneja quejas sobre discriminación basada en la orientación sexual del afectado.

Si tiene una queja contra un corredor o agente inmobiliario, la Comisión de Bienes Raíces de Nueva Jersey puede investigar y castigar a cualquier corredor o agente inmobiliario que dicha agencia compruebe ha discriminado contra usted. La Comisión no puede concederle dinero por daños ni obligar al agente a alquilarle. Puede ponerse en contacto con la Comisión en:

New Jersey Real Estate Comisión

240 West State Street

P.O.Box 328

Trenton, NJ 08625-0328

(609) 292-8280

***[www.state.nj.us/dobi/remnu.shtml](http://www.state.nj.us/dobi/remnu.shtml)***

De la misma manera puede ir directamente al tribunal y sin recurrir a estas agencias, demandar al propietario o agente que usted crea, ha discriminado en su contra. Sin embargo, esto significa que usted podría necesitar su propio abogado y tendrá 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, la División de Derechos Civiles, HUD, ni la Comisión de Bienes Raíces podrán ayudarle. Su única opción en tal caso es la de acudir al tribunal.

**Los grupos locales para la igualdad en la vivienda.** Algunos condados tienen organizaciones trabajando para la búsqueda de la igualdad en la vivienda que pueden ayudarle con su queja por discriminación. Dichos grupos pueden investigar gratis su queja y ayudarle a conseguir la vivienda que quiere. Igualmente pueden ayudarle a presentar cargos contra el propietario, corredor 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 por la igualdad en la vivienda:

**El Condado de Bergen**

Fair Housing Council of Northern New Jersey  
131 Main Street, Suite 140  
Hackensack, NJ 07601  
(201) 489-3552  
[www.fhcnnj.org](http://www.fhcnnj.org)

**El Condado de Middlesex**

Puerto Rican Housing Coalition  
90 Jersey Avenue  
New Brunswick, NJ 08901  
(732) 828-4510  
[www.prab.org](http://www.prab.org)

**El Condado de Monmouth**

Monmouth County Fair Housing Board  
Community Development  
Hall of Records Annex  
1 East Main Street, 2nd floor  
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)

**El 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  
(973) 998-6520 (Fax)  
[www.ulmcnj.org/housing2.ivnu](http://www.ulmcnj.org/housing2.ivnu)

**La necesidad de tener asistencia jurídica.** Probar que hubo discriminación en la obtención de la vivienda puede ser difícil y complicado. Usted podría necesitar ayuda de uno de los grupos locales para la igualdad en la vivienda mencionados en la lista anterior. De igual forma necesitará un abogado. Tales grupos pueden recomendarle un abogado. También puede llamar al programa de Servicios Legales en su localidad para obtener ayuda o ser enviado a un abogado particular que se especializa en casos de discriminación en la vivienda. 

# New Jersey Legal Services Programs

## State Coordinating Program

Legal Services of New Jersey

P.O. Box 1357

Edison, NJ 08818-1357

(732) 572-9100

*www.LSNJ.org*

LSNJLAW<sup>SM</sup> statewide, toll-free legal hotline:

Apply for help online: *www.lsnjlawhotline.org*

1-888-LSNJ-LAW (1-888-576-5529)

*www.LSNJLAW.org*

## Regional Legal Services Programs

### Central Jersey Legal Services

Mercer County . . . . . (609) 695-6249

Middlesex County—New Brunswick . . . . . (732) 249-7600

Middlesex County—Perth Amboy . . . . . (732) 324-1613

Union County . . . . . (908) 354-4340

**Essex-Newark Legal Services . . . . . (973) 624-4500**

### Legal Services of Northwest Jersey

Hunterdon County . . . . . (908) 782-7979

Morris County . . . . . (973) 285-6911

Somerset County . . . . . (908) 231-0840

Sussex County . . . . . (973) 383-7400

Warren County . . . . . (908) 475-2010

### Northeast New Jersey Legal Services

Bergen County . . . . . (201) 487-2166

Hudson County . . . . . (201) 792-6363

Passaic County . . . . . (973) 523-2900

### South Jersey Legal Services

Atlantic County . . . . . (609) 348-4200

Burlington County . . . . . (609) 261-1088

Camden County . . . . . (856) 964-2010

Cape May County . . . . . (609) 465-3001

Centralized intake . . . . . 1-800-496-4570

Cumberland/Salem Counties . . . . . (856) 691-0494

Gloucester County . . . . . (856) 848-5360

Monmouth County . . . . . (732) 414-6750

Ocean County . . . . . (732) 608-7794