VERACIDAD EN LOS ALQUILERES

Una guía sobre los derechos y las responsabilidades de
los arrendatarios y arrendadores de viviendas en Nueva Jersey

Departamento de Asuntos Comunitarios • División de Vivienda y Recursos Comunitarios
101 South Broad Street • PO Box 806 • Trenton, NJ 08625-0806
www.nj.gov/dca/divisions/dhcr

Índice

Descripción general de la Ley sobre la Veracidad en los Alquileres **1**
Contrato de arrendamiento **3**
Arrendamiento de viviendas móviles – Derecho de arrendamiento en comunidades privadas residenciales **4**
Arrendamiento de vivienda pública **6**
Renovación del contrato de arrendamiento **6**
Instalación del servicio de cable **6**
Animales domésticos **7**
Finalización del contrato de arrendamiento **9**
Modificaciones de los locales en arrendamiento para personas con discapacidad **12**
Derecho de entrada **13**
Denuncia por entrada y retención ilícitas **13**
Acceso a la propiedad **14**
Depósitos de garantía **14**
Discriminación **18**
Enajenación de bienes personales **19**
Falta de pago y embargo **20**
Protección contra fraudes al consumidor **21**
Verificaciones de crédito y de antecedentes **21**
Alquiler **21**
Control de alquileres y aumento del monto del alquiler **22**
Vivienda financiada y subvencionada por el sector público **23**
Reembolso de impuestos prediales al arrendatario **23**
Crédito fiscal sobre el patrimonio familiar en Nueva Jersey **24**
Identidad del arrendador **25**
Habitabilidad **26**
Notificación sobre infracciones al Código de Vivienda **26**
Protectores seguridad en ventanas para menores y mallas **27**
Detectores de monóxido de carbono y de humo **27**
Cerraduras **28**
Requisitos estatales sobre calefacción y servicios públicos **28**
Custodia judicial del alquiler por vivienda deficiente y desvío de servicios públicos **29**
Protección y custodia judicial de viviendas multifamiliares **30**
Mantenimiento de viviendas públicas **30**
Notificación federal sobre la pintura a base de plomo **30**
Notificación estatal sobre la pintura a base de plomo **31**
Información sobre los resultados del análisis del agua potable **32**
Recursos para mantener la vivienda en condiciones habitables por incumplimiento del arrendador **33**
Requisito de notificación por llanura de inundación **35**
Información sobre el seguro contra actos delictivos **35**
Desalojo **35**
Aplicabilidad **36**
Excepciones **36**
Presentación de denuncia por desalojo **37**
Fallo de posesión **37**
Desalojo por derecho propio **37**

Causas del desalojo **38**
Desalojo de viviendas de dos a tres familias ocupadas por el propietario **44**
Desalojo de casas de huéspedes y pensiones **45**
Desalojo de viviendas públicas **45**
Sanciones por infracciones a Ley de Desalojo **45**
Represalias – Derechos civiles de los arrendatarios **46**
Procedimientos de recuperación del local **46**
Ejecución hipotecaria **47**
Requisitos del aviso a arrendatarios por próximo traspaso de titularidad por demanda de ejecución hipotecaria **47**
Requisitos del aviso a arrendatarios posterior al traspaso de titularidad por demanda de ejecución hipotecaria **47**
Personas mayores y discapacitados como arrendatarios en condominios o cooperativa en conversión **48**
Arrendamiento legalmente protegido para personas mayores y discapacitados **48**
Ley de Protección del Arrendatario de 1992 **49**
Divulgación e información a residentes de viviendas para personas mayores **49**
Oficinas del Poder Judicial de Nueva Jersey para el Defensor del Pueblo **50**
Oficinas contra la discriminación **50**
Programas de servicios legales en Nueva Jersey **52**
Otras agencias y organizaciones **53**

Saludos del Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey

Cuando un arrendatario particular y una persona natural, corporación o agencia gubernamental, en calidad de arrendador, suscriben un acuerdo de pago de dinero a cambio de vivienda, se crea una relación de arrendatario y arrendador. Este acuerdo o contrato de arrendamiento puede ser verbal o por escrito. Los arrendamientos residenciales incluyen casas privadas, unidades de apartamentos y condominios, o viviendas móviles. El contrato de arrendamiento concertado entre el arrendador y el arrendatario establece los derechos y las responsabilidades de ambas partes de conformidad con los estatutos, los reglamentos, las restricciones y la jurisprudencia federales y del Estado de Nueva Jersey.

De conformidad con la Ley sobre la Veracidad en los Alquileres, el Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey ha publicado esta guía de referencia para destacar la información importante sobre los derechos y las responsabilidades de los arrendadores y arrendatarios en Nueva Jersey. Esta publicación hace énfasis en la información sobre contratos de arrendamiento, pago y cobro del alquiler, habitabilidad, desalojos, ciudadanos de la tercera edad y arrendatarios legalmente protegidos, ejecuciones hipotecarias, depósitos de garantía y otros temas vinculados con los arrendamientos de uso residencial en Nueva Jersey.

En caso de que necesite asesoramiento legal, es recomendable ponerse en contacto con un abogado. Si no puede pagar los honorarios de un abogado, póngase en contacto con los servicios legales u organizaciones públicas que pueden brindar servicios legales tanto a arrendadores como a arrendatarios.

Finalmente, le damos las felicitaciones por alquilar una unidad de uso residencial en Nueva Jersey. El Departamento desea que esta guía de recursos le sea útil.

Descripción general de la Ley sobre la Veracidad en los Alquileres

El Departamento de Asuntos Comunitarios proporciona esta información para destacar los principales derechos y responsabilidades legales de arrendatarios y arrendadores de viviendas de alquiler de uso residencial en Nueva Jersey. Esta información está disponible en inglés y español y se encuentra en el sitio web del Departamento de Asuntos Comunitarios, en adelante el Departamento. El sitio web del Departamento es:

https://www.nj.gov/dca/divisions/codes/offices/landlord_tenant_information.html .

Este es un documento únicamente informativo y no tiene el propósito de brindar asesoramiento jurídico, y, como tal no sustituye la consulta a un abogado sobre hechos y circunstancias específicos. Además, nada de lo dispuesto en él se interpretará como vinculante o con efecto sobre los fallos judiciales dictados por un Tribunal de jurisdicción competente.

Según lo dispuesto en la Ley sobre la Veracidad en los Alquileres **(N.J.S.A. 46:8-43 a 51),** en lo sucesivo la Ley, todo arrendador está obligado a distribuir una copia de la Declaración sobre la Veracidad en los Alquileres a cada uno de los arrendatarios en un plazo de 30 días después de que haya sido publicado en el sitio web del Departamento, y proporcionará una copia de la declaración más reciente a cada nuevo arrendatario en la fecha o antes de la firma del contrato de arrendamiento de la vivienda de alquiler.

La Ley exige al arrendador la distribución de la declaración a todos los arrendatarios con una duración del alquiler de al menos un mes en residencias con más de dos viviendas, o más de tres si el arrendador ocupa una de las unidades. La Ley no exige la distribución de la declaración a residentes de hoteles, moteles u otras casas de huéspedes, que atienden a arrendatarios transitorios o por temporada (**N.J.S.A. 46: 8-44**).

El arrendador que transgreda cualquier disposición de la Ley, en contra de los derechos legales de los arrendatarios, recibirá una multa de hasta $100.00 por ofensa (**N.J.S.A. 46: 8-47**). Dicha multa será cobrada y ejecutada por juicios sumarios de conformidad con la Ley de Ejecución de Sanciones (**N.J.S.A. 2A-58-1 y siguientes**). El Tribunal Superior, la División de Derecho y la Parte Civil Especial del condado en el que se ubiquen los locales de alquiler, tendrán jurisdicción sobre tales procedimientos (**N.J.S.A. 46: 8-47**).

El Departamento no tiene jurisdicción sobre la administración de los Tribunales, ni puede prestar asesoramiento jurídico. Esta publicación se basa en los actuales estatutos, reglamentos y causas judiciales de Nueva Jersey que se refieren a las relaciones entre el arrendador y el arrendatario; sin embargo, no es un resumen completo de todas las leyes, los reglamentos y las causas judiciales que se refieren a las relaciones entre el arrendador y el arrendatario en Nueva Jersey. A la persona que tenga la intención de entablar una demanda legal debido a una disputa entre arrendador y arrendatario, se le recomienda que consulte con el organismo encargado de velar por el cumplimiento de las leyes, la entidad de servicios legales del condado, un abogado privado o la organización de propietarios, arrendatarios o de viviendas móviles. En el apéndice de esta publicación figura una lista de los organismos y organizaciones adicionales que pueden prestar asistencia. Por favor, tenga en cuenta que esta guía puede ser enmendada por el Departamento según sea necesario, y que, por lo tanto, será publicada en el sitio web del Departamento.

Si desea obtener información más detallada de la legislación sobre arrendadores y arrendatarios de Nueva Jersey, puede revisar los diversos estatutos estatales señalados en esta guía. Puede identificar los estatutos en el índice de esta guía o usar el buscador con una palabra clave; por ejemplo, «ley para el depósito de garantía».

Contrato de arrendamiento

En Nueva Jersey, la relación entre arrendadores y arrendatarios se establece cuando un arrendador permite que otra persona use una unidad de vivienda por un período específico a cambio de un pago por alquiler. Una unidad de vivienda puede ser un apartamento, una casa, una habitación o una vivienda móvil o un espacio en la vivienda móvil. El arrendatario debería leer el contrato de arrendamiento antes de firmarlo. Es aconsejable que el arrendatario obtenga una copia del contrato de arrendamiento para sus registros en el momento de la firma. Si un nuevo arrendador se hace cargo del edificio, tanto el nuevo arrendador como el arrendatario deben cumplir el contrato de arrendamiento preexistente hasta su expiración.

Los requisitos para un arrendamiento de uso residencial en Nueva Jersey son los siguientes:

1. Las partes en un contrato de arrendamiento deben tener al menos 18 años y con pleno uso de sus facultades mentales [(**N.J.S.A. 9:17-B- 1; Morgan v. Sandford Brown Institute, 225 N.J. 289, 310 (2016)**].
2. El arrendador y el arrendatario deben incluir sus nombres en el contrato de arrendamiento.
3. El contrato de arrendamiento puede ser escrito o verbal. Si está escrito, el lenguaje del contrato de arrendamiento claro y escrito para que pueda ser comprendido por un individuo promedio [(**N.J.S.A. 56:12-2; Morgan v. Sandford Brown Institute, 225 N.J. 289, 310 (2016)**].
4. Todo cargo que el arrendador pretenda cobrar debe estar claramente indicado, es decir, cargos por mora y honorarios de abogado.
5. Para evitar confusiones, se recomienda que el contrato de arrendamiento contenga las siguientes disposiciones:
    - **a.** Condiciones de ocupación de la vivienda;
    - **b.** descripción del espacio de arrendamiento;
    - **c.** disposiciones sobre renovación del contrato;
    - **d.** disposiciones sobre multas por atraso en el pago del alquiler;
    - **e.** responsabilidades del arrendador y del arrendatario sobre el monto del alquiler, los animales domésticos, los gastos de servicios públicos y las responsabilidades del propietario asociadas al arrendamiento del local;
    - **f.** restricciones sobre subarrendamiento o asignación del contrato de arrendamiento;
    - **g.** obligación del arrendatario de proporcionar copias de las llaves al arrendador;
    - **h.** obligación del arrendatario de obtener la póliza de seguro para arrendatarios; y
    - **i.** otras disposiciones que aclaren los términos del contrato de arrendamiento.

El arrendador debe proporcionar información específica a los arrendatarios:

1. Folleto informativo sobre pintura a base de con plomo aprobado por la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos (EPA, por sus siglas en inglés) (**N.J.A.C. 5:10-6.6**);

2. Declaración sobre Veracidad de los Alquileres (que no corresponde a edificios de dos (2) o menos unidades ni a locales ocupados por el arrendador de tres (3) o menos unidades (**N.J.S.A. 46: 8- 44-672-46**);
3. Aviso sobre Zona de Inundación (**N.J.S.A. 46: 8-50**);
4. protectores de ventana para menores edad [(**N.J.A.C. 5:27-10.1 (c), (d)**];
5. presencia de chinches (**N.J.A.C. 5:10-10.2**);
6. cargos por mora (**N.J.S.A. 2A-42-6.1 to -6.3**);
7. cargos por pago rebotado (**N.J.S.A. 2A:32A-1**); y
8. rescisión del contrato por violencia doméstica (**N.J.S.A. 46:8-9.6 to -9.7**).

Además, si queda claramente establecido en el contrato de arrendamiento, el arrendador puede exigir al arrendatario el pago de los costos de los honorarios de su abogado y los del Tribunal en caso de una demanda de desalojo por falta de pago del alquiler u otras acciones legales; el arrendador también puede evaluar un «cargo por mora» por falta de pago del alquiler en una fecha determinada. Hay un período de gracia de cinco (5) «días hábiles» para las personas mayores antes de que se pueda aplicar un cargo por mora. No se consideran «días hábiles» los sábados, domingos ni los festivos estatales o federales.

En el contrato de arrendamiento por escrito se debe autorizar de manera explícita al arrendador la recuperación de los honorarios razonables de abogado e incluir los cargos por mora como parte del alquiler para que el juez considere esos gastos como alquiler adicional en un juicio sumario por desalojo (**Community Realty vs. Harris, 155 N.J. 212 (1998); Housing Authority & Urban Redevelopment Agency of City of Atlantic City v. Taylor, 334 N.J. Super. 572 (App. Div. 2000); Sundersan v. Royal, 386 N.J. Super. 246 (App. Div. 2005)**. Si el contrato de arrendamiento contiene disposiciones que violan los estatutos estatales, las ordenanzas locales o regulaciones gubernamentales, o si el arrendatario considera irrazonable alguna disposición, tiene derecho de entablar una acción judicial ante el Tribunal Superior, División de Derecho, Parte Civil Especial en el condado donde se encuentra el edificio, y solicitar al Tribunal el retiro de la disposición del contrato de arrendamiento (N.J.S.A. **46: 8-48**).

Arrendamiento de viviendas móviles – Derecho de arrendamiento en comunidades privadas residenciales (N.J.S.A. 46:8C-2 a -21)

Los propietarios de viviendas móviles o los residentes de las comunidades privadas de uso residencial con derecho de arrendamiento son también arrendatarios si alquilan el espacio en cualquiera de estos tipos de comunidades. Por lo tanto, se les otorgan determinadas protecciones bajo los estatutos y reglamentos de Nueva Jersey, por ejemplo, Ley de Prevención del Desalojo, patrimonio familiar, Ley sobre el Crédito Fiscal y protecciones especiales bajo la Ley sobre Viviendas Móviles. Como se establece en la jurisprudencia de Nueva Jersey **(Fromet Properties, Inc. v. Burl, 249 N.J. Super. 601 (App. Div. 1996); Hale v. Farrakhan, 3990 N.J. Super. 335 (App. Div. 2007); Pohlman v. Metropolitan Trailer Park, Inc., 126 N.J. Super. 114 (Ch. Div. 1973)**), existen otras regulaciones para arrendadores y arrendatarios que son aplicables, entre otros, a los depósitos de garantía, la custodia judicial, la veracidad de los alquileres, la ley de arrendadores y arrendatarios, la discriminación por situación familiar, el desalojo por derecho propio, embargo, y represalias (*Tenant's Rights in New Jersey,* elaboración y publicación por Servicios Legales de Nueva Jersey, 2014).

De conformidad con **N.J.S.A. 46:8C-2 a -21**, un arrendador u operador de parques de viviendas móviles o arrendamiento de uso residencial privado debe:

1. Ofrecer un contrato de arrendamiento por escrito por lo menos 12 meses a cada familia dentro del parque o la comunidad. Se debe ofrecer el contrato de arrendamiento dentro de 30 días a partir del momento en que el nuevo propietario se muda al lugar en forma legal;
2. entregar al ocupante una copia de todas las reglas y los reglamentos del parque o comunidad antes de firmar el contrato de arrendamiento;
3. exhibir una copia de las reglas y los reglamentos del parque o la comunidad en una sala de recreación o en algún otro lugar público de la comunidad de manera visible;
4. dar a conocer por completo todas las tarifas, los cargos y las contribuciones que fundamentan los costos reales incurridos y todas las reglas y regulaciones antes de la mudanza del ocupante;
5. entregar por escrito la información sobre cualquier tarifa, cargo y contribución dentro de los 30 días antes de la fecha de vigencia de un cambio en el alquiler; y
6. proporcionar una copia de la declaración de la veracidad en los alquileres.

El propietario de un parque de viviendas móviles no puede:

1. Obligar al arrendatario a comprar equipo del propietario de un parque o de una tienda minorista en particular (**N.J.S.A. 46:8C- 2**);
2. obligar al arrendatario a comprar una vivienda móvil o el equipo necesario de un vendedor en particular (**N.J.S.A. 46:8C-2**);
3. obligar al arrendatario a trasladar su vivienda móvil dentro del parque a menos que sea razonablemente necesario. En ese caso, el propietario del parque debe informar al arrendatario con un aviso por escrito de 30 días. En caso de emergencia, el operador puede trasladar la vivienda móvil; sin embargo, es responsable de todos los daños causados a la vivienda debido al traslado (**N.J.S.A. 46:8C-2**);
4. cobrar una comisión o cuota por la venta de una vivienda móvil a menos que sea un agente de ventas, ni prohibir la colocación de un letrero «Se vende» en la vivienda móvil (**N.J.S.A. 46:8C-3**);
5. obligar al arrendatario a hacer una donación o regalo directa o indirectamente a alguien que quiera alquilar un espacio en el parque (**N.J.S.A. 46:8C-2**); y
6. ningún propietario u operador puede negar a ningún residente el derecho a vender su vivienda dentro de la comunidad del parque o exigir que la unidad sea removida únicamente porque está en venta (**N.J.S.A. 46:8C- 2**).

El propietario de un parque de viviendas móviles puede reservarse el derecho de aprobar al comprador de una vivienda móvil, pero el permiso no puede ser retenido de manera injustificada. Cualquier cuota de ingreso u otro pago requerido por el arrendador para entrar en el parque o comunidad con el permiso del arrendador u operador implica una alteración del orden público por parte del arrendador u operador, y puede conllevar que la persona que hace el pago pueda recuperar el doble de la cantidad pagada más pérdidas en el Superior Tribunal donde se encuentra la propiedad.

Arrendamiento de vivienda pública

Las autoridades de vivienda pública deben seguir las regulaciones de arrendamiento desarrolladas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés), así como las leyes estatales existentes. Las regulaciones del HUD hacen referencia a ambas disposiciones que deben ser incluidas como a las que no deben incluirse en los contratos de arrendamiento de la autoridad de vivienda. Las preguntas acerca de las viviendas públicas pueden ser dirigidas al U.S. Department of Housing and Urban Development, New Jersey State Office, 1 Newark Center, Public Housing, Newark, New Jersey 07102-5260, (973) 622-7900.

Renovación del contrato de arrendamiento

En muchos contratos de arrendamiento por escrito existe una cláusula que detalla la forma de renovar o ampliar el plazo del contrato de arrendamiento vigente. Por ejemplo, en el contrato de arrendamiento puede haber una cláusula que establece que, si el contrato de arrendamiento no es rescindido por parte del arrendador o del arrendatario, el contrato será renovado automáticamente. En la mayoría de los contratos de arrendamiento anual se requiere que el arrendatario informe con 60 a 90 días al arrendador la intención de rescindir el arrendamiento existente. Si el arrendatario no entrega un aviso por escrito adecuado o si no informa sobre su intención de terminar el arrendamiento a tiempo, el contrato se renovará automáticamente.

Un contrato de arrendamiento anual que no se renueve, se convierte automáticamente en un arrendamiento renovable mes a mes al finalizar el actual plazo de arrendamiento. Un contrato de arrendamiento mes a mes se renovará automáticamente por otro mes a menos que el arrendador o arrendatario solicite rescindir el contrato. Esta norma se aplica tanto a los contratos de arrendamiento verbales como por escrito (**N.J.S.A. 46: 8-10**).

Cuando termina el plazo del arrendamiento, el arrendador puede ofrecer al arrendatario un nuevo contrato de arrendamiento con términos y condiciones enmendados. En ese caso, el arrendador debe entregar al arrendatario un aviso por escrito que indique la rescisión del contrato de arrendamiento existente y la oferta de uno nuevo. El aviso del arrendador debe detallar claramente los cambios realizados en el contrato de arrendamiento existente.

El arrendador de propiedades de alquiler de uso residencial no puede incumplir la renovación de un contrato de alquiler, ya sea por escrito o verbal, a menos que exista una razón justificada para no hacerlo, excepto cuando se trata de viviendas familiares de dos o tres unidades ocupadas por el propietario, moteles u hoteles, y unidades de vivienda transitorias o de temporada Las causas justificadas de desalojo se detallan en la sección titulada Desalojos (**N.J.S.A. 2A:18:61.3**). Los arrendatarios de edificios de viviendas familiares de dos o tres unidades ocupadas por el propietario deben consultar la sección titulada Desalojos de viviendas familiares de dos o tres unidades ocupadas por el propietario.

Instalación del servicio de cable

El arrendador no puede prohibir o impedir la instalación del servicio de cable o restringir injustificadamente la instalación de una antena parabólica individual por parte del arrendatario o requerir un pago anticipado por el permiso para instalar el servicio de cable o de satélite.

La instalación debe cumplir con las normas de la Comisión Federal de Comunicaciones (FCC, por sus siglas en inglés) (**47 C.F.R. Sección 1.4000**). Si el arrendatario o el arrendador desea presentar una denuncia con respecto al contrato de arrendamiento o restricciones del Gobierno local con respecto a la instalación del servicio de cable o antena parabólica, pueden comunicarse con Office of the Secretary, Federal Communications Commission, 445 12th Street S.W. – Washington D.C. 20554; Attn: Media Bureau.

Un arrendador puede restringir la instalación del servicio de cable o un sistema de comunicación de antena parabólica en áreas comunes, sean escaleras, techos o paredes exteriores de una vivienda múltiple. El arrendador también puede restringir la instalación para prevenir daños al inmueble, si hay riesgo de seguridad, o si es una propiedad histórica o en un distrito histórico.

El propietario puede prohibir la instalación de una antena parabólica de propiedad individual si existe otra antena común disponible para uso de los residentes y si los costos son los mismos para el arrendatario (**N.J.S.A. 48:5A-49/47 C.F.R. 1.4000**).

Animales domésticos

En general, los arrendatarios tienen derecho a incluir en el contrato de arrendamiento una disposición sobre que «no se admiten animales domésticos». No existe una ley estatal que prohíba a los arrendadores exigir contratos de arrendamiento que excluyan a los animales domésticos en la propiedad de alquiler, excepto en ciertos proyectos de vivienda para personas mayores y para arrendatarios discapacitados, ciegos o sordos. En **George Young c. Victor Savinon*, et al.*, 201 New Jersey. Super. 1**, se estableció el precedente que permite a los arrendatarios en ciertas circunstancias mantener sus actuales animales domésticos en las unidades de alquiler. En este caso, el Tribunal determinó que los contratos de arrendamiento de los arrendatarios a los que se les permitió tener animales domésticos y que, en realidad, los tenían en sus unidades de alquiler desde el inicio del arrendamiento y que continuaron teniéndolos durante el arrendamiento, no serían modificados (al renovarlos) por el nuevo (o existente) arrendador para prohibirles tener los animales domésticos en actual posesión. Sin embargo, el propietario puede prohibir el ingreso de otros animales domésticos que los arrendatarios puedan adquirir en el futuro. Un propietario también puede prohibir a los actuales y futuros arrendatarios, que no poseen o mantienen animales domésticos, el cuidado o la posesión de animales domésticos en el local.

En la Ley sobre Animales Domésticos en Proyectos de Vivienda **(N.J.S.A. 2A:42-103, y siguientes)**, se define como «proyecto de vivienda para personas mayores» un edificio o construcción que tenga tres o más unidades de viviendas de alquiler. No se aplica a los locales ocupados por el propietario que no tienen más de tres unidades de vivienda de alquiler, ni a ningún centro de atención médica. Todo ciudadano mayor que resida en un proyecto de vivienda para personas mayores y que proporcione un aviso por escrito al arrendador, tiene permiso para poseer o cuidar un animal doméstico.

El arrendador puede negarse a renovar el contrato de arrendamiento de un arrendatario debido a un animal doméstico, en las siguientes circunstancias:

1. Si la presencia o el comportamiento del animal doméstico infringe los códigos federales, estatales o locales de construcción, salud o uso;
2. si el arrendatario no cuida adecuadamente al animal doméstico;

3. si el arrendatario no puede tener control del animal doméstico cuando lo lleva afuera o adentro del edificio o si el arrendatario no toma medidas rápidas para limpiar cualquier excremento del animal doméstico a pedido del arrendador; y
4. si el arrendatario incumple en mantener los excrementos de la mascota en áreas confinadas sin interferir con las áreas comunes o la entrada o salida de cualquier persona en el proyecto de vivienda para personas mayores.

Un Tribunal municipal puede declarar que un perro es potencialmente peligroso en los siguientes casos:

1. Si causa lesiones corporales a una persona durante un ataque no provocado y que representa una grave amenaza de lesiones corporales a una persona;
2. si el perro constituye una amenaza o hiere gravemente o mata a otra mascota; o
3. si el perro ha sido entrenado o inducido para participar en ataques no provocados contra personas u otros animales domésticos.

El arrendador puede requerir que un arrendatario retire del local de alquiler al animal doméstico si este es una molestia continua para el bienestar o los bienes del arrendador o los otros residentes. Si el arrendatario no retira al animal doméstico, el arrendador puede entablar una demanda de desalojo por violar el contrato de arrendamiento debido a las continuas molestias creadas por el animal doméstico. El arrendador tiene la obligación de probar que el animal doméstico es una molestia continua. Se considera una molestia continua cuando la presencia del animal doméstico interfiere con la salud, la seguridad y el bienestar de los otros arrendatarios o cuando el número, el tamaño, la raza o la especie del animal doméstico es inapropiado para su alojamiento en la vivienda.

Los arrendatarios tienen el derecho de crear reglas y regulaciones razonables por escrito con respecto al cuidado y mantenimiento de los animales domésticos. Estas reglas y regulaciones deben ser incorporadas en el contrato de arrendamiento.

La Ley contra la Discriminación, tal como se establece en **N.J.S.A. 10:5-29.2**, prohíbe la discriminación contra personas discapacitadas, ciegas o sordas en el alquiler o los servicios de arrendamiento de una vivienda. Una persona discapacitada, ciega o sorda que tenga un perro guía o de servicio, o que obtenga un perro guía o de servicio, tendrá acceso pleno e igual a todos los servicios de la vivienda y no tendrá que pagar compensación adicional. Si en el contrato de arrendamiento o alquiler se prohíben los animales domésticos, esta prohibición no se aplica a un perro guía o de servicio, que pertenezca a un arrendatario discapacitado, ciego o sordo. El arrendatario es responsable de cualquier daño causado en el local por el perro de servicio o de guía.

Los arrendatarios deben mantener el control de sus animales domésticos y cumplir los requisitos de arrendamiento con respecto al cuidado y control del comportamiento de un animal doméstico, de las áreas designadas para ejercicio y recorrido y la limpieza de desechos. Los arrendatarios deben cumplir todas las leyes federales, estatales y locales con respecto al cuidado de sus animales domésticos. Estos no deben ser una constante molestia para los demás residentes o el arrendador. Los arrendadores no son responsables de las acciones del animal doméstico del arrendatario, a menos que el arrendador sea consciente de la propensión agresiva del animal y no tome medidas. Si los arrendatarios no obedecen las leyes, reglas y regulaciones pertinentes, el arrendador podría pedirle al arrendatario que retire el animal doméstico de las instalaciones o puede ser causa de una demanda de desalojo.

Finalización del contrato de arrendamiento

La única razón por la que un arrendador puede terminar un contrato de arrendamiento es para ofrecer al arrendatario un nuevo contrato de arrendamiento con diferentes términos, es decir, con un alquiler más alto o nuevas reglas y regulaciones, y si el aquel no acepta los nuevos términos. El arrendador no puede desalojar a un arrendatario sólo porque el contrato de arrendamiento ha finalizado. Es importante señalar que la finalización del contrato de arrendamiento es diferente a un caso de desalojo. Para obtener información más detallada, consulte la sección sobre desalojos en esta guía.

Si el arrendatario se muda antes del final del contrato de arrendamiento, el arrendador puede pedirle al arrendatario el pago del alquiler hasta que el local se alquile de nuevo, o hasta que el contrato termine, lo que ocurra primero. Si el arrendatario se muda antes de que el plazo de arrendamiento haya expirado, el arrendador debe intentar volver a alquilar la vivienda por los meses restantes que figuran el contrato de arrendamiento y probar que hubo un intento de volver a alquilar la unidad, es decir, publicidad de las instalaciones para alquiler y entrevistas a los arrendatarios **(Sommer v. Kridel, 74 N.J. 446 (1977); McGuire v. City of Jersey City, 125 N.J. 310 (1991); Fanarjian Moskowitz, 237 N.J. Super. 395 (App. Div. 1989)**).

El arrendatario puede rescindir el contrato de arrendamiento por las siguientes razones:

1 **Mudanza por malas condiciones del local:** si el arrendador no hace las reparaciones necesarias, el arrendatario debe tener pruebas de las malas condiciones. Si este es el caso, la ley señala que el arrendador es responsable de incumplir su obligación contractual de proporcionar vivienda segura y adecuada. Esto se denomina desalojo indirecto (**Reste Realty Corp. v. Cooper, 53 N.J. 444 (1969); Harel Assoc. v. Cooper Healthcare Prof. Serv., Inc., 271 N.J. Super. 405 (App. Div. 1994)**).

2 **Vivienda sin acceso para discapacitados:** si el propietario no puede o no podrá lograr, a sus expensas, que la vivienda tenga acceso para un arrendatario discapacitado o un miembro de la familia inmediata de este por pérdida de una o más extremidades o que necesite un dispositivo de ayuda para moverse, el contrato de arrendamiento puede ser rescindido 40 días después de que el arrendador reciba una notificación de la finalización del contrato de arrendamiento y la certificación de un médico de tratamiento en un formulario presentado por el arrendatario al arrendador (**N.J.S.A. 46:8-9.2**).

   El mismo procedimiento se sigue para la finalización del contrato de arrendamiento en caso de fallecimiento del arrendatario o su cónyuge, salvo que no sea obligatorio el formulario específico (**N.J.S.A. 46:8- 9.1**). Estas disposiciones para la finalización anticipada del contrato de arrendamiento no se aplican a ningún otro que disponga específicamente lo contrario.

3 **Finalización del contrato de arrendamiento por enfermedad discapacitante:** según la Ley de Finalización del Contrato de Arrendamiento por Enfermedad Discapacitante, Accidente o Fallecimiento, el arrendatario puede interrumpir el contrato de arrendamiento bajo ciertas condiciones. En cada caso se requiere un aviso por escrito de 40 días antes de la finalización del contrato de arrendamiento. El arrendatario debe desocupar y devolver la posesión de la propiedad al arrendador por lo menos cinco días hábiles antes de los 40 cuarenta días siguientes al recibo del aviso de finalización por parte del arrendador. El alquiler debe ser pagado hasta la fecha de finalización (**N.J.S.A. 46:8-9.2**).

A. En determinadas circunstancias, si el arrendatario sufre una enfermedad o un accidente discapacitante que ocasione la pérdida de ingresos puede dar por finalizado el contrato de arrendamiento con un plazo de uno o más años después de presentar el formulario obligado por ley (**N.J.S.A. 46:8-9.2**).

B. Los arrendatarios de 62 años o más que sean aceptados en una residencia asistida, un hogar de ancianos o una comunidad de cuidados continuos para personas mayores pueden dar por finalizado su contrato de arrendamiento. El arrendatario o su cónyuge o su representante legal debe proporcionar al arrendador un aviso por escrito de la finalización del contrato de arrendamiento y adjuntar una certificación de un médico de tratamiento en la que se indique que el arrendatario o su cónyuge deben estar en una residencia asistida, hogar de ancianos o comunidad de cuidados continuos para personas mayores, y adjuntar la documentación probatoria de que el arrendatario ha sido aceptado en una de esas instalaciones (**N.J.S.A. 46:8-9.2**).

C. Los arrendatarios de 62 años o más que no residan aún en viviendas de ingresos bajos o moderados y que sean aceptados en ese tipo de viviendas pueden dar por finalizado el contrato de arrendamiento. El arrendatario o su cónyuge o su representante legal deben proporcionar al arrendador un aviso por escrito de la finalización del contrato de arrendamiento y adjuntar la documentación probatoria, es decir, un contrato de arrendamiento o de intención de arrendar una vivienda de ingresos bajos o moderados (**N.J.S.A. 46:8-9.2**).

4 **Finalización del contrato de arrendamiento por violencia doméstica:** según la Ley de Vivienda Segura de Nueva Jersey (**N.J.S.A. 46:8-9.4 y siguientes**), las víctimas de violencia doméstica pueden finalizar el contrato de arrendamiento sin penalidad antes de la expiración del mismo, proporcionando al arrendador un aviso por escrito de que el arrendatario o uno de sus hijos se enfrentan a una amenaza inminente de daño físico grave por parte de una persona específica (que debe ser identificada en la notificación por escrito) si el inquilino permanece en las instalaciones, y deben cumplir uno de los siguientes requisitos:

A. Tener una copia certificada de una orden de restricción permanente y emitida por un Tribunal en virtud de la Ley de Prevención de la Violencia Doméstica de 1991 (**N.J.S.A. 2C:25-17 y siguientes**) y para la protección del arrendatario o menor de edad frente a la persona nombrada en el aviso por escrito;

B. tener una copia certificada de una orden de restricción permanente de otra jurisdicción, emitida de conformidad con las leyes de esa jurisdicción acerca de la violencia doméstica, y de protección del arrendatario o menor de edad frente a la persona nombrada en el aviso escrito; tener el registro del organismo del orden público que documente la violencia doméstica, o que certifique que el arrendatario o uno de sus hijos es víctima de violencia doméstica;

C. tener la documentación médica probatoria de la violencia doméstica proporcionada por un profesional de la salud;

D. tener la certificación de un especialista certificado en violencia doméstica, o del director de una agencia designada sobre violencia doméstica, de que el arrendatario o uno de sus hijos es víctima de violencia doméstica; u

E. otra documentación o certificación, proporcionada por un trabajador social autorizado, de que el arrendatario o uno de sus hijos es víctima de violencia doméstica.

La finalización del contrato de arrendamiento debido a violencia doméstica quedará en efecto en el trigésimo día después de la recepción por el arrendador de uno de los documentos enumerados anteriormente más un aviso por escrito de la intención del arrendatario de desocupar el local y finalizar el contrato. El monto del alquiler se prorrateará hasta el momento de la finalización del contrato de arrendamiento (**N.J.S.A. 46:8-9.4 y siguientes**).

Si en el contrato de arrendamiento figuran otros arrendatarios aparte del arrendatario, que ha dado aviso de la finalización del contrato debido a violencia doméstica, el contrato de arrendamiento del coarrendatario también finaliza. El coarrendatario puede firmar un nuevo contrato de arrendamiento con el arrendador, supeditado a la decisión de este último.

Si los locales arrendados están bajo el control de una autoridad de vivienda pública o de una agencia de reurbanización, la víctima de violencia doméstica debe notificar de conformidad con las regulaciones pertinentes relativas a los arrendamientos de vivienda pública.

Si el arrendatario rescinde el contrato de arrendamiento antes de la expiración del contrato de arrendamiento de conformidad con la Ley de Vivienda Segura (**N.J.S.A.) 46:8-9.6**), el arrendatario tiene derecho a la devolución del depósito de garantía. Dentro de los 15 días hábiles siguientes a la finalización del contrato de arrendamiento, el arrendador deberá poner a disposición del arrendatario o del agente de este último el depósito de garantía del arrendatario, más cualquier interés ganado. Además, dentro de los tres días hábiles después de la finalización del contrato de arrendamiento, el arrendador debe notificar al arrendatario por escrito sobre la fecha y el lugar en donde puede retirar el depósito de garantía. Se debe entregar la notificación en forma personal o enviarla a la última dirección conocida, indicando la ubicación y el horario en que el arrendatario pueda recoger su depósito de garantía. El arrendador debe proporcionar un aviso duplicado al funcionario de reubicación. Si el funcionario de reubicación no está disponible, el aviso debe ser entregado al secretario municipal. El depósito de garantía debe estar disponible para su devolución en horas hábiles normales durante treinta (30) días en el municipio en donde se encuentra la propiedad de alquiler. El depósito de garantía debe ir acompañado de una lista detallada de los intereses devengados y deducciones. Si el dinero del depósito de garantía no es exigido por el arrendatario o su representante designado en un plazo de 30 días, será redepositado o reinvertido por el arrendador de conformidad con la Ley de Depósitos de Garantía. El arrendador puede cobrar al arrendatario por cualquier monto de dinero que adeude bajo los términos del contrato de arrendamiento, incluidos los daños a la propiedad que no son propios del desgaste normal y todo alquiler adeudado en el momento en que finaliza el contrato de arrendamiento (**N.J.S.A. 46: 8-19**

Un arrendador no divulgará la documentación sobre la violencia doméstica que le ha entregado la víctima de violencia doméstica. La información no se incluirá en ninguna base de datos compartida ni se facilitará a ninguna persona o entidad. Sin embargo, la información puede ser utilizada como prueba en un procedimiento de desalojo, demanda legal por alquileres no pagados o daños por el arrendamiento, con el consentimiento del arrendatario, o como lo permita la ley.

Esta ley no se aplica a los arrendamientos transitorios o de temporada.

5 Ley de Ayuda a los Miembros de las Fuerzas Armadas en Retiro: si un militar alquila una vivienda antes de entrar en las Fuerzas Armadas tiene el derecho legal, en virtud de la ley, de rescindir el contrato de arrendamiento bajo las siguientes circunstancias (**50 U.S.C.A. § 3955**):

A. En cualquier momento después de la entrada del arrendatario en el servicio militar; o

B. si la persona firma el contrato de arrendamiento mientras está en servicio y, posteriormente, recibe órdenes militares de traslado permanente fuera de los Estados Unidos continentales o de despliegue con una unidad militar por un período no inferior a 90 días.

El militar debe proporcionar al arrendador un aviso por escrito de la finalización del contrato de arrendamiento y una copia de las ordenanzas militares. El aviso de la finalización del contrato de arrendamiento debe proporcionarse con antelación. La finalización del contrato de arrendamiento queda vigente el último día del mes siguiente de la entrega del aviso. El militar no asumirá ninguna responsabilidad monetaria adicional después de entregar al arrendador los avisos apropiados. El arrendador debe devolver el depósito de garantía de conformidad con la correspondiente Ley de Depósito de Garantía (**N.J.S.A. 46: 8-26**).

Además, si el monto del alquiler no supera los $3,991.90 por mes, la demanda de desalojo puede ser suspendida por el Tribunal por tres (3) meses a menos que determine que la capacidad del arrendatario para pagar el alquiler no se ve afectada materialmente por causa del servicio militar. Esta cantidad está vigente a partir de 2020 y aumenta cada año de acuerdo con el componente de índice de precios al consumidor (IPC, por sus siglas en inglés) para vivienda.

Para obtener más información sobre la ley, incluidos los requisitos de notificación específicos y los plazos, el personal militar puede ponerse en contacto con la Sección de Asistencia Legal de Fort Dix y la base de la Fuerza Aérea McGuire al (609) 754-2010 o la Oficina de Reserva de Servicios Legales de Fort Monmouth al (732) 532-4371.

Modificaciones de los locales de arrendamiento para personas con discapacidad

Es ilegal que el propietario se niegue a alquilar una vivienda a un arrendatario debido a la minusvalía o discapacidad de este último. El arrendador no está obligado a modificar los locales de alquiler existentes que están o serán ocupados por una persona con discapacidad. Sin embargo, el arrendador tampoco puede negarse a realizar cambios razonables (a expensas de la persona discapacitada) que sean necesarios para permitir que la persona discapacitada disfrute plenamente de las instalaciones. El arrendatario puede ser obligado a restaurar las instalaciones en las condiciones previas a la modificación, excepto por el desgaste normal. El arrendador también puede requerir una descripción de las modificaciones y la prueba de los permisos necesarios (**N.J.A.C. 13:13-3.4(f)**).

El propietario puede requerir que el arrendatario deposite dinero mensualmente en un fondo de garantía para cubrir los costos de restauración de las modificaciones cuando el arrendatario se mude. El arrendador sólo puede exigir al arrendatario que deposite el dinero en el fondo de garantía si puede demostrar que los gastos de la restauración al estado original serán onerosos. Los pagos en un fondo de garantía deben ser asequibles y se deben hacer hasta cubrir la cantidad necesaria para restaurar la unidad a su estado original. El costo del interés de la cuenta corre a cuenta del arrendatario.

La legislación del Estado de Nueva Jersey también permite que un arrendatario discapacitado rescinda el contrato de arrendamiento si la unidad no le es accesible en su condición de discapacitado. El contrato de arrendamiento puede ser rescindido si el arrendador se niega a hacer los arreglos para que la unidad sea accesible si el arrendatario lo solicita y el arrendador no puede o no quiere hacerlo (**N.J.S.A. 46:8-9.2**).

Derecho de entrada

En general, el arrendador no tiene derecho a entrar en un local de alquiler de uso residencial sin el consentimiento del arrendatario o con una sentencia del Tribunal Superior de Nueva Jersey. No existe en la jurisprudencia de Nueva Jersey el requerimiento de que el arrendatario le dé la llave al arrendador o que prohíba a este último retener una llave de la unidad alquilada. El arrendador no tiene derecho a entrar en la unidad de vivienda a su libre albedrío. Sin embargo, los Tribunales han aprobado en general disposiciones de arrendamiento que requieren que el arrendatario proporcione al arrendador una llave por circunstancias de emergencia en las que la falta de una llave podría ocasionar la pérdida de vidas o bienes. A menos que se indique claramente lo contrario en el contrato de arrendamiento, si el arrendatario impugna el derecho del arrendador de poseer una llave puede simplemente negarse a proporcionarle esta. El arrendador puede entonces interponer una demanda de desalojo por la negativa del arrendatario de proporcionarle la llave. El Tribunal puede negarle al arrendador el derecho a tener una llave si el arrendatario puede probar que aquel ha abusado del derecho a entrar en el local. Además, el arrendador puede ser responsable ante el arrendatario por daños o robo en la propiedad si tiene conocimiento de que el arrendador tiene una llave y que entra en la unidad de alquiler cuando el arrendatario no está en la vivienda. En un contrato de arrendamiento por escrito, el deber del arrendador de no entrar en el local de alquiler se conoce como el pacto de disfrute tranquilo, lo que significa que el arrendatario puede controlar quién puede o no entrar en la unidad de vivienda (**N.J.S.A. 2A-39-1**).

El arrendador será culpable de ingreso y retención ilegales si entra en el local de alquiler de manera pacífica o forzada y, luego, retiene o conserva la posesión de la propiedad o toma la propiedad por la fuerza, amenaza o remueve los bienes personales del arrendatario sin su consentimiento o el fallo del Tribunal Superior de Nueva Jersey. Con las excepciones mencionadas anteriormente, si el arrendador entra en la vivienda de un arrendatario mientras este no está y sin su permiso, es una entrada por la fuerza (**N.J.S.A. 2A:39-2**). Si el arrendatario en forma voluntaria y sin usar la fuerza retiene el inmueble o permanece en él después de que se le haya dado el aviso por escrito para la entrega del inmueble (Aviso de Desahucio) al arrendador, el arrendatario será culpable de retención ilegal. Si el arrendatario es declarado culpable de retención ilegal, deberá pagar al arrendador el doble del alquiler por el tiempo de retención del local de alquiler (**N.J.S.A. 2A:39-2**).

Denuncia por entrada y retención ilícitas

Cualquier demanda legal por entrada y retención ilícitas a la fuerza, retención forzosa y retención ilícita será llevada ante el Tribunal Superior y este atenderá y se pronunciará sobre la demanda. Si el arrendador entra en los locales de alquiler de forma ilegal, el arrendatario podrá presentar una demanda por «intrusión desafiante» ante el departamento de Policía local, en virtud del Código Penal de Nueva Jersey (N.J.S.A. **2A: 39-6**).

El arrendatario o el arrendador, en función de la decisión del juez, tendrá derecho a posesión del inmueble y recuperará el costo de todos los daños que puedan haber sido causados por la entrada y retención ilícitas, incluidos los cargos judiciales y los honorarios de los abogados. Cuando no proceda la devolución del local a la persona, se le otorgarán indemnizaciones triples (3x) por los daños (**N.J.S.A. 2A: 39-8**).

Acceso a la propiedad

La Oficina de Inspección de Vivienda, o un representante autorizado, tiene autoridad para entrar e inspeccionar a una hora razonable cualquier vivienda múltiple (**N.J.A.C. 5:10-1.1 y siguientes**). Una vivienda múltiple es un edificio con tres o más unidades de vivienda independientes. El arrendador tiene la obligación de notificar al arrendatario cuando la Oficina de Inspección de Vivienda haya programado una inspección a la propiedad.

Las regulaciones de la Oficina de Inspección de Vivienda asimismo establecen que tras la notificación razonable los arrendatarios deben permitir al arrendador y a sus empleados el acceso a la vivienda para fines de inspección y mantenimiento. Una notificación razonable generalmente es de un día. Sin embargo, en caso de seguridad o emergencias estructurales se concederá acceso inmediato (**N.J.A.C. 5:10-1.2**).

Es requerido el consentimiento del arrendatario para hacer la inspección de las habitaciones privadas del arrendatario que están sujetas al contrato de arrendamiento, excepto en los siguientes casos (**N.J.A.C. 5:10-1.10 (d)**):

1. En el caso de emergencia si existe una condición que plantea una amenaza inmediata para la seguridad o salud de las personas que usan el local o se encuentran cerca del mismo.
2. Cuando se ha denegado el acceso a los locales y la inspección es necesaria para ejecutar los requisitos de la Oficina de Inspección de Vivienda.

El arrendador puede solicitar ingresar a una unidad de alquiler para realizar otros servicios o para mostrar la unidad para volver a alquilarla o para venta. Sin embargo, no existe ningún estatuto o jurisprudencia que obligue a un arrendatario permitir el acceso del arrendador a los locales de alquiler para fines distintos de inspección, mantenimiento y reparación. Por lo tanto, el derecho de entrada en otros casos debe abordarse según los términos del contrato de arrendamiento. Las controversias que surjan en relación con el derecho de entrada del arrendador deberán decidirse caso por caso en los Tribunales.

Depósitos de garantía

La Ley sobre Depósitos de Garantía rige para la mayoría de las propiedades de alquiler de uso residencial, incluidas las viviendas móviles. La excepción se da en inmuebles de dos o tres viviendas ocupadas por el propietario. Si un arrendatario reside en un inmueble de dos a tres familias ocupadas por el propietario puede, no obstante, hacer que esta excepción sea aplicable a su arrendamiento 30 días después de enviar una solicitud por escrito al arrendador para que cumpla las obligaciones de la Ley sobre Depósitos de Garantía. En Nueva Jersey, el arrendador no está obligado a cobrar un depósito de garantía del arrendatario, no obstante, si lo hace, debe seguir las reglas y los reglamentos prescritos (**N.J.S.A. 46: 8-26**).

El máximo depósito de garantía que puede ser tomado por el arrendador no será mayor que la suma total o el total más un cincuenta por ciento del valor del alquiler (**N.J.S.A. 46:8B-**

21.2). Puede ser menos. Cualquier otro incremento anual al depósito de garantía no puede exceder el diez por ciento del depósito de garantía. El arrendador no puede cobrar un depósito de garantía por animales domésticos si la suma sobrepasa en ciento cincuenta por ciento el monto de alquiler mensual combinado con el depósito de garantía regular. En el caso de Brownstone Arms v. Asher, 121 N.J. **Super. 401 (1972), y Reilly v. Weiss, 406 N.J. Super. 71 (2009)**, los Tribunales determinaron que el exceso en alquileres adelantados en un ciento cincuenta por ciento con respecto del monto del alquiler mensual es una violación a la Ley sobre Depósitos de Garantía. Por lo tanto, todo fondo prepagado que se retenga para asegurar futuros alquileres se considerará como parte del depósito de garantía. Esto incluye el último mes de alquiler. No importa cómo sean catalogados los fondos por pago anticipado. El arrendador puede requerir sólo hasta el ciento cincuenta por ciento del alquiler mensual del arrendatario como garantía y el primer mes de alquiler al inicio del arrendamiento. Esto significa que el arrendador no podrá exigir más de doscientos cincuenta por ciento con respecto del alquiler mensual al inicio del arrendamiento; esto incluye el depósito de garantía y el primer mes de alquiler. No existe limitación de tiempo dentro del estatuto para la solicitud del depósito de garantía.

El valor del depósito de garantías pertenece a la persona que hace el depósito y será mantenido en fideicomiso por la persona que recibe el dinero. Esto significa que la persona que recibe el dinero no debe utilizar el dinero en ninguna forma que no sea permitida por ley. El depósito de garantía no será considerado como parte de los bienes personales ni parte de los activos del arrendador.

El arrendador o su representante que recibe el dinero del depósito de garantía de 10 o menos unidades de vivienda debe depositarlo en un banco con seguro sobre los depósitos o asociación de ahorro y préstamos situado en Nueva Jersey, en una cuenta que devengue intereses a la tasa de interés actual en el momento del depósito. El arrendador o su representante que recibe el dinero del depósito de garantía de 10 o más unidades de vivienda tiene la opción de invertir el dinero en un fondo común de inversiones con cobertura de una empresa de inversiones en Nueva Jersey, en las que las inversiones vencen en un año o menos, o depositarlo en un banco estatal o federal autorizado, o en una asociación de ahorro y préstamo ubicada en New Jersey, en una cuenta con una tasa de interés variable. Esta sección sobre la Ley sobre los Depósitos de Garantía no rige para los depósitos de garantía por uso o alquiler de vivienda por temporada. El uso o alquiler por temporada abarca un período no mayor que 125 días consecutivos para fines residenciales por una persona que tenga un lugar de residencia permanente en otro lugar. El uso o alquiler por temporada no abarca el uso o alquiler de habitaciones, en forma transitoria o por trabajadores agrícolas migrantes en relación con el trabajo o el lugar donde se realizan las labores agrícolas. El arrendador tendrá la obligación de probar que el uso o el alquiler de la propiedad de uso residencial es por temporada (**N.J.S.A. 46:8- 19 (d)**).

El interés o ganancias pagadas sobre el depósito de garantía pertenecen al arrendatario y se le abonarán en efectivo o se le acreditarán al alquiler pendiente y adeudado a la renovación o fecha de cumplimiento del contrato de alquiler con el arrendatario o el 31 de enero, si el arrendatario ha sido notificado por escrito, de que el interés se pagará el 31 de enero de cada año (**N.J.S.A. 46:8-19 (c)**).

Dentro de los 30 días a partir del recibo del depósito de garantía y en el periodo de cada pago de intereses anuales, el arrendador debe notificar al arrendatario por escrito el nombre y la dirección de la institución bancaria o empresa de inversión en la que se ha depositado el dinero,

el monto del depósito, el tipo de cuenta y la actual tasa de interés de la cuenta. Además, el arrendador debe notificar al arrendatario en el plazo de 30 días a partir de la transferencia del depósito de garantía a un nuevo arrendador o transferir el depósito de garantía a otra cuenta o banco. Si el arrendatario no recibe el aviso apropiado o no se le pagan los intereses como se requiere, el arrendatario puede utilizar el depósito de garantía para el pago del alquiler, dando aviso por escrito al arrendador que el dinero de garantía, más los intereses a la tasa del 7 % anual, se aplicará a los pagos de alquiler o pagos vencidos o por vencerse del arrendatario. No obstante, si el arrendatario no recibe el aviso anual en el momento del pago de interés anual, o no se le paga, según sea necesario, deberá dar aviso por escrito al arrendador y permitirle que cumpla en 30 días con el pago de interés anual y los requisitos de notificación. Si el arrendador no responde dentro del tiempo asignado, el arrendatario puede utilizar el depósito de garantía para el pago del alquiler. Si se aplica el depósito de garantía al alquiler, el arrendador no podrá presentar una demanda más adelante de un depósito de garantía adicional (**N.J.S.A. 46:8-19.1 (c)**).

Dentro de los 30 días hábiles después de que haya finalizado el arrendamiento, el arrendador deberá devolver al arrendatario el depósito de garantía, más los intereses devengados menos deducciones (**N.J.S.A. 46:8-21.1**). Las deducciones pueden incluir el costo por daños aparte del desgaste normales, y cualquier otro tipo de dinero adeudado al arrendador en virtud de los términos del contrato de arrendamiento. El arrendador debe devolver el dinero, ya sea por entrega personal o bien por correo registrado o certificado. Si se hace alguna deducción del depósito de garantía por parte del arrendador, se le debe enviar también al arrendatario una lista detallada de estas deducciones por correo registrado o certificado dentro de los 30 días siguientes a la finalización del contrato de arrendamiento. Si el monto de dinero adeudado al arrendador por daños o la falta de pago del alquiler es mayor que el monto del depósito de garantía, el arrendador puede demandarlo por la diferencia. No se harán deducciones al depósito de garantía de un arrendatario que permanece en posesión del local en alquiler.

Si el arrendador no devuelve el depósito de garantía en un plazo de 30 días, o si el arrendatario no está conforme con el importe deducido, puede hacer una demanda por el doble de la cantidad del depósito de garantía que sostiene fue injustamente retenido. Si el arrendatario tiene éxito en la demanda, el Tribunal le podrá conceder el doble de la cantidad indebidamente retenida, junto con las costas judiciales y los honorarios razonables del abogado (**N.J.S.A. 46:8-21.1**). No obstante, si el arrendatario quebranta el contrato de arrendamiento y se muda sin causa legal de la unidad de vivienda antes de la expiración de este, el contrato de arrendamiento no se considera finalizado. Se considera que un contrato de arrendamiento ha finalizado cuando se vuelve a alquilar la unidad o si caduca el contrato, lo que ocurra primero, siempre que el arrendatario haya notificado al arrendador tal como lo exige el contrato de arrendamiento. La fecha en que se vuelve a alquilar la unidad de vivienda determina la fecha de finalización del contrato de arrendamiento incumplido, **J.C. Mitchell v. First Real Estate, 287 Super 546 (1996)**. Por lo tanto, en el caso en que se quebranta un contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, el plazo de los 30 días para que el arrendador devuelva el depósito de garantía no comienza hasta que se vuelva a alquilar la unidad de alquiler, o hasta que caduque el contrato de arrendamiento, lo que ocurra primero.

Dentro de los cinco (5) días hábiles después del desplazamiento de un arrendatario por causa de incendio, inundaciones, clausura del local o evacuación, el arrendatario debe devolver

el depósito de garantía. La ley exige la devolución cuando un funcionario público autorizado ha publicado un aviso que prohíbe ocupar la vivienda o ha certificado que el desplazamiento puede continuar por más de siete (7) días. Dentro de los tres (3) días hábiles de recibido el aviso de desplazamiento, el arrendador debe comunicarle al arrendatario que puede retirar el depósito de garantía. El arrendador puede disponer de que sea el secretario municipal quien mantenga el depósito de garantía a fin de que el arrendatario pueda recogerlo en su oficina. Si el arrendatario no ha recogido el depósito dentro de 30 días, el arrendador puede volver a depositarlo en la institución bancaria o compañía de inversiones donde estaba depositado antes del desplazamiento del arrendatario. En caso de que el arrendatario tenga la posibilidad de regresar a la unidad de vivienda más tarde, pero que ya ha recogido el depósito de garantía, debe pagar al arrendador un depósito de seguridad (un tercio será exigible inmediatamente, otro tercio en 30 días, y el último tercio en 60 días) (**N.J.S.A. 46:8-21.1**).

Si la propiedad es vendida o transferida, el nuevo propietario tiene la responsabilidad de obtener el depósito de garantía más los intereses devengados sobre el depósito del arrendatario, que fue tomado por el propietario anterior. Aunque hayan sido o no transferido el depósito de garantía y los intereses, el nuevo propietario es responsable de la inversión del depósito de garantía, de dar todos los avisos y pagar los intereses, y por la devolución del depósito de garantía, además de las ganancias devengadas o intereses (**N.J.S.A. 46: 8-21**).

La sección para Casos Menores de la Parte Civil Especial del Tribunal Superior, División de Derecho, en el condado donde está ubicada la unidad o en el condado donde reside el arrendador tiene jurisdicción en las operaciones de depósitos de garantía cuando el importe no exceda los $5000, incluidas las multas correspondientes, pero sin incluir los costos procesales. En el caso de demandas superiores a los $5000, pero no más que $15,000, la persona debe presentar el reclamo en la Parte Civil Especial del Tribunal Superior de la División de Derecho, regla procesal 6:11 de Nueva Jersey (**N.J.S.A. 46:8-21.4**). No hay ningún organismo del Estado que tenga jurisdicción sobre las controversias por depósitos de garantía. Todas las controversias deben resolverse a través de demandas judiciales.

Todo arrendador que deliberada e intencionalmente retenga un depósito de garantía hecho por o a nombre de un arrendatario que haya recibido asistencia financiera por medio de cualquier programa estatal o federal, incluso el de bienestar o de asistencia para el alquiler, puede ser sancionado. El arrendador puede ser sujeto de una sanción civil de hasta $500 o no más de $2000 por cada infracción. La multa será recogida y aplicada por un juicio sumario en virtud de la Ley de Ejecución de Sanciones (**N.J.S.A. 2A:58-12**). La entidad estatal que hizo los depósitos a nombre del arrendatario no tendrá derecho a ninguno de los importes por multa recuperados. No es necesario que un arrendatario que reciba asistencia financiera gubernamental presente una demanda para recuperar los depósitos de garantía retenidos por un arrendador en violación de esta ley a fin de seguir participando en el programa gubernamental (**N.J.S.A. 46:8-21.1; N.J.S.A. 46:8-21.5**).

Toda persona que ilegalmente utilice un depósito de garantía puede ser acusado penalmente por alteración del orden público y puede estar sujeto a recibir una multa de hasta 200 dólares o una pena de prisión de hasta 30 días, o ambos (**N.J.S.A. 46:8-25**).

Discriminación

Según las leyes estatales y federales, es ilegal que un arrendador o una agencia de alquiler se niegue o discrimine al alquilar unidades de vivienda. La Ley contra la Discriminación (LAD, por sus siglas en inglés) de Nueva Jersey [**N.J.S.A. 10:5-12(g) a -(h)**] prohíbe la discriminación al vender o alquilar bienes y exige el trato igual en la venta o alquiler de viviendas independientemente de la raza, el credo, el color, la nacionalidad de origen, la ascendencia, el sexo, el estado civil, el estado de unión civil, el estado de unión libre, la situación familiar, la orientación afectiva o sexual, la identidad o expresión de género, la discapacidad mental y física, la nacionalidad o la fuente de ingresos legales.

La ley se aplica a todas las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, excepto en aquellas que involucran viviendas ocupadas por dos familias, habitaciones en una vivienda unifamiliar ocupadas por un propietario o un residente, y residencias planeadas exclusivamente para ser ocupadas sólo por hombres o sólo por mujeres, tal como, la Asociación Cristiana de Jóvenes (YMCA, por sus siglas en inglés), y viviendas restringidas por edad, ya que se refieren a la condición familiar (**N.J.S.A. 10:5-5(n))**.

El arrendador puede negarse a alquilar a un individuo o una familia si no tienen ingresos suficientes, si la familia es demasiado grande para la unidad, si la ocupación excesiva resultaría en la violación de las leyes de zonificación o si el historial de crédito es deficiente (**42 U.S.C.A. § 3601 a -3610**).

En virtud de la LAD y de las enmiendas a la Ley sobre Vivienda Justa, la negativa a alquilar a una familia que incluya a menores de edad, con excepción de las viviendas construidas para personas mayores y las ocupadas por sus propietarios con no más de dos viviendas, está prohibida en virtud de **42 U.S.C.A. § 3601 a -3610**.

La denuncia contra la persona que se niegue a alquilar, o que intente cancelar un contrato de arrendamiento por discriminación ilegal, puede ser presentada ante un Tribunal de jurisdicción competente, es decir, el Tribunal Superior de Nueva Jersey. Las denuncias por discriminación relacionadas con las violaciones de la legislación del Estado de Nueva Jersey deben ser dirigidas a la oficina local apropiada de la División de Derechos Civiles, Departamento de Asuntos Jurídicos y Seguridad Pública de Nueva Jersey. Las direcciones y la información de contacto de las distintas oficinas regionales se encuentran en la sección del anexo de esta publicación. En caso de violación federal, se puede presentar una denuncia ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos o el fiscal de los Estados Unidos. Para obtener más información adicional sobre la discriminación en la vivienda en Nueva Jersey, visite el sitio web es http://www.nj.gov/oag/dcr/index.html.

Si se presenta una denuncia ante una de las tres agencias mencionadas anteriormente, la agencia debe investigar la denuncia, tomar medidas y remediar la situación si se descubre que la discriminación ha ocurrido realmente. Al arrendador que discrimine se le puede exigir el pago monetario por daños y que alquile la unidad al demandante si se determina que ha ocurrido una violación. Bajo la LAD, los arrendadores que violen esta ley están sujetos a multas y sanciones sustanciales, hasta de $10,000 por una primera infracción (**N.J.S.A. 10:5-14.1a(a)**).

Enajenación de bienes personales

De acuerdo con el **N.J.S.A. 2A:18-72**, el arrendador de una propiedad de uso residencial puede disponer de los bienes personales, bienes tangibles, viviendas manufacturadas o móviles que se hayan dejado en el local después de haberle dado aviso al arrendatario antes de la enajenación de los bienes; o si el arrendatario ha proporcionado al arrendador un aviso por escrito de que renuncia a la posesión del local. El arrendador puede disponer de los bienes si cree que el arrendatario los ha dejado en el local sin intención de reclamar los bienes y el local. Además, el arrendador debe cumplir las siguientes condiciones:

1. Notificación por escrito al arrendatario con los requisitos de entrega y almacenamiento de la Ley sobre Propiedades Abandonadas. La notificación se enviará con acuse de recibo certificado postal o por correo postal de primera clase con acuse de recibo dirigido al arrendatario a su última dirección conocida y a cualquier dirección alternativa conocida por el arrendador (**N.J.S.A. 2A:18-73**); y
2. cuando se ha ejecutado una orden judicial de remoción y se ha restituido la posesión de la propiedad al arrendador (**N.J.S.A. 2A:18-72(b)**); o
3. cuando el arrendatario ha comunicado por escrito que renuncia voluntariamente a la posesión del local (**N.J.S.A. 2A:18-72(b)**).

Si los bienes personales abandonados no se enajenan:

1. El arrendador puede venderlos en una subasta pública o privada (**N.J.S.A. 2A:18-78(a)**); o el arrendador puede destruir o enajenar los bienes si determina razonablemente que su valor es tan bajo que el costo de almacenaje y realización de una subasta pública probablemente exceda la cantidad de lo que se lograría con la venta (**N.J.S.A. 2A:18-78(b)**); o
2. el arrendador puede vender los artículos de valor y destruir o eliminar de otra manera el resto de los bienes (**N.J.S.A. 2A:18-78(c)**).

Si el arrendatario reclama los bienes dentro del plazo establecido en la notificación, el arrendador debe poner los bienes a su disposición para que sea removida por el arrendatario sin pago por su parte de cualquier alquiler no pagado.

Después de notificar al arrendatario, según lo requerido por las secciones de **N.J.S.A. 2A:18-73 a -74** (contenido del aviso de propiedad abandonada), el arrendador debe almacenar todos los bienes personales y demás del arrendatario en un lugar de custodia y debe ejercer un cuidado razonable por ellos, excepto cuando el arrendador deba disponer rápidamente de alimentos perecederos y permitirá que una agencia de control de animales o sociedad protectora de animales retire cualquier animal doméstico abandonado. El arrendador tendrá derecho a gastos razonables de almacenaje y a otros derivados de este. El arrendador puede almacenar los bienes en una instalación de almacenamiento comercial, en cuyo caso el costo de almacenaje incluirá el cargo real más el costo razonable de remoción de los bienes al lugar de almacenamiento.

Si el arrendatario responde por escrito o verbalmente al arrendador en la fecha o antes de lo especificado en el aviso requerido de que tiene la intención de retirar los bienes del local o desde el lugar de custodia, si el arrendador los ha almacenado, y no lo hace dentro del tiempo especificado en el aviso o en los 15 días posteriores a la respuesta por escrito, lo que ocurra más

tarde, se presumirá en definitiva que los bienes del arrendatario han sido abandonados (N.J.S.A. **2A:18-76**).

Al retirar los bienes, el arrendatario reembolsará al arrendador el costo razonable de almacenaje durante el período en que los bienes estuvieron en custodia del arrendador, incluido el costo razonable de remoción de los bienes al lugar de almacenamiento. El arrendador no tendrá derecho al reembolso de los gastos de almacenaje y de traslado si son superiores al valor justo de mercado de dichos gastos en el lugar de la propiedad de alquiler. El arrendador no será responsable de ninguna pérdida ante el arrendatario como resultado del almacenamiento de los bienes a menos que dicha pérdida haya sido causada por cualquier acto u omisión deliberada o negligente del arrendador (**N.J.S.A. 2A:18-77**).

El arrendador puede deducir de las ganancias de cualquier venta los costos razonables de notificación, almacenaje y venta y cualquier alquiler y cargos no pagados que no estén cubiertos por el depósito de garantía. Después de deducir estas cantidades, el arrendador remitirá al arrendatario las ganancias restantes, si las hubiera, junto con una contabilidad detallada. Si el arrendatario, después de la debida diligencia, no puede ser ubicado, el resto de los ingresos será depositado en el Tribunal Superior y, si no se reclaman dentro de los 10 años, serán revertidos al fisco (**N.J.S.A. 2A:18-80**).

El cumplimiento de buena fe por parte del arrendador de los requisitos de la ley constituye una causal de exención de responsabilidad completa en cualquier acción interpuesta por el arrendatario contra el arrendador por pérdida o daños a la propiedad, Sin embargo, si el arrendador incauta y retiene los bienes de un arrendatario sin cumplir con la ley, este queda liberado de cualquier responsabilidad por el reembolso del costo del arrendador y tiene derecho a recuperar hasta el doble de los daños reales sufridos (**N.J.S.A. 2A:18-82**).

Falta de pago y embargo

Se prohíbe al arrendador tomar o mantener las posesiones de un arrendatario residencial por falta de pago del alquiler. El término legal para esta práctica es «embargo». El arrendador no puede embargar por dinero adeudado en un contrato de arrendamiento u otro contrato para una unidad utilizada únicamente como vivienda (**N.J.S.A. 2A:33- 1 a -23**).

El arrendatario puede demandar por daños resultantes del embargo por la falta de pago del alquiler ante la Corte Superior, Parte Civil Especial, en el condado donde se encuentra el edificio o en el condado en el que reside el arrendador. El Tribunal puede otorgar la doble indemnización por daños y perjuicios y costas de la acción judicial a un arrendatario cuya propiedad fue objeto de un embargo ilegal (**N.J.S.A. 2A:33-19**). El arrendatario que retire u oculte cualquiera de sus bienes personales con la intención de retrasar, obstaculizar o engañar al arrendador será responsable de los daños causados al arrendador si la acción del arrendatario parece ser deliberada, y el arrendador tendrá derecho a recuperar el doble de los daños (N.J.S.A. **2A:33-21**).

Cuando el arrendatario amenace con abandonar la unidad sin pagar el alquiler y el arrendador aún no ha recibido un fallo del Tribunal, el arrendador puede solicitar una orden de prohibición temporal para impedir que el arrendatario abandone la jurisdicción del Tribunal **(Regla Procesal 4:51-5**).

Protección contra fraudes al consumidor

En Nueva Jersey es ilegal el engaño, el fraude, la tergiversación o la omisión intencional o negativa a proporcionar información importante en relación con la venta o publicidad de bienes raíces (**N.J.S.A. 56:8-2**). Un consumidor agraviado puede demandar por daños triples más honorarios de abogado por fraude al consumidor (**N.J.S.A. 56:8-19**). El arrendatario puede comunicarse con el *Department of Law and Public Safety, Division of Consumer Affairs, Office of Consumer Protection,* 124 Halsey Street, Newark, New Jersey 07101, https://www.njconsumeraffairs.gov para obtener más información sobre la Ley contra Fraudes al Consumidor.

Verificaciones de crédito y de antecedentes

Los arrendatarios pueden tener acceso a los informes de crédito de los futuros arrendatarios de las agencias de informes de crédito u organismos de revisión crediticia de arrendatarios. El arrendador puede usar la información proporcionada para decidir si aprueba o deniega a un solicitante. Si se niega la solicitud de un arrendatario debido a su informe de crédito, el arrendador debe proporcionar al arrendatario el nombre, la dirección y el número de teléfono de la agencia de informes de crédito o de revisión crediticia que proporcionó el informe negativo (**15 U.S.C.A. § 1681m**). Al arrendador se le permite cobrar al arrendatario por el costo del informe. El arrendador también puede solicitar tarifas razonables de solicitud de alquiler o verificación de empleo. Para más información sobre la Ley de Garantía de la Equidad Crediticia, llame gratis al 1-877-FTC-HELP (1-877-382-4357), o visite su sitio web en www.ftc.gov. Los arrendatarios también pueden realizar la verificación de antecedentes en los registros públicos.

Además, los arrendadores pueden intentar verificar la validez de cualquier información que el arrendatario proporcione en su solicitud de alquiler.

Alquiler

El arrendatario tiene la responsabilidad de pagar la totalidad del alquiler a tiempo. El arrendador tiene la responsabilidad de mantener la vivienda en condiciones habitables.

Si el arrendatario permanece en una unidad después de avisar por escrito al arrendador de su intención de mudarse puede ser responsable por el doble de los pagos de alquiler por los meses que continúe ocupando la unidad sin un contrato de arrendamiento. El pago del doble del valor del alquiler continuará durante el período en que el arrendatario continúe en posesión del local después de dar aviso escrito de su intención de mudarse del local (**N.J.S.A. 2A:42-5**). El importe adeudado y debido al arrendador es recuperable por cualquier acción judicial ante un Tribunal de jurisdicción competente (**N.J.S.A. 2A:42- 6**).

A todo ciudadano de la tercera edad que reciba una pensión por vejez del seguro social, pensión por jubilación ferroviaria, o cualquier otra pensión gubernamental en lugar de la pensión por vejez del seguro social, y a los receptores de beneficios por incapacidad del seguro social, Seguridad de Ingreso Suplementario, o los beneficios bajo Work First New Jersey, se les debe dar un período de gracia de cinco (5) días hábiles para el pago cuando el alquiler se vence el primer día del mes. No se puede imponer ningún cargo por morosidad o retraso durante el período de gracia. El propietario que no otorgue este período de gracia puede ser procesado penalmente por desobediencia pública (**N.J.S.A. 2A:42-6.1 a -6.3**).

Control de alquileres y aumentos del monto del alquiler

El Estado de Nueva Jersey no tiene leyes que establezcan, rijan o controlen los alquileres. Los municipios pueden aprobar una ordenanza que establezca el control o nivelación del alquiler. Las juntas creadas en forma local hacen cumplir estas ordenanzas. Se ha confirmado el ejercicio válido de las ordenanzas de control del alquiler por parte del poder policial municipal donde existe escasez de vivienda (**Iganamort c. Borough of Fort Lee, 120 N.J. Super. 286 (1973); Helmsley v. Borough of Fort Lee, 78 N.J. 200 (1978); Orange Taxpayers Council, Inc. v. City of Orange, 83 N.J. 246 (1980)**).

En virtud de la Ley de Viviendas Múltiples de Nueva Construcción (**N.J.S.A. 2A:42-84.5)**, las viviendas múltiples recién construidas estarán exentas de cualquier ordenanza local de control del alquiler por un período de 30 años después de la compleción de la construcción del edificio. Los alquileres subvencionados con fondos gubernamentales también pueden estar exentos de las ordenanzas locales de control del alquiler. Un arrendatario puede ponerse en contacto con la Junta de Control de Alquileres o empleado municipal en su ciudad para averiguar si su unidad de alquiler está cubierta por el control del alquiler u ordenanza de nivelación de los alquileres.

Aunque el Estado de Nueva Jersey no tiene ninguna ley que establezca, rija o controle los alquileres, el arrendador puede aumentar el monto del alquiler si sigue ciertos procedimientos. El arrendador no puede aumentar el alquiler a mitad del plazo del contrato de alquiler. Una vez que el anterior contrato de arrendamiento termine, el nuevo contrato de arrendamiento debe tener el aumento del pago del alquiler. El arrendador tiene que ofrecer al arrendatario un nuevo contrato de arrendamiento con el aumento del alquiler una vez que el anterior contrato de arrendamiento haya finalizado. Para rescindir un contrato de alquiler, el arrendador debe tomar las siguientes medidas (**N.J.S.A. 2A:18-61.1(f)**):

1. El arrendador debe dar al arrendatario un aviso por escrito adecuado, informándole sobre el cese del contrato de arrendamiento actual y de que el arrendatario puede permanecer en el local con la firma de un nuevo contrato de arrendamiento con un aumento de alquiler.
2. En el aviso por escrito también se debe indicar que al final del contrato de arrendamiento actual, el arrendatario tiene el derecho de continuar alquilando el local con el aumento del alquiler.

Los requisitos del aviso para los aumentos de alquiler se encuentran en la Ley de Prevención del Desalojo (**N.J.S.A. 2A:18-61.1 y siguientes**). Esta ley establece que antes de que un arrendador pueda desalojar a un arrendatario por no pagar el aumento del alquiler, primero debe informarle con un aviso válido de desocupación y aviso de aumento del alquiler. Este aviso no significa que el arrendatario deba irse realmente; tiene derecho de permanecer mientras pague cualquier aumento legal en el alquiler. El aumento del alquiler no debe ser desmesurado; no debe ser tan irrazonable como para conmocionar la conciencia de una persona justa y honesta, y debe cumplir con todas las ordenanzas municipales que regulen el aumento del alquiler.

La definición de inaceptable depende de las circunstancias. Los factores utilizados en la definición de inaceptable son: monto del aumento; gastos y rentabilidad del arrendador; comparación del alquiler existente y propuesto con el cobrado en propiedades de alquiler similares en la misma zona geográfica; posición relativa de negociación de las partes; y

conocimiento general del juez (**Fromet Properties vs. Buel, 294 N.J. Super. 601 (App. Div. 1996); Hale v. Farrakhan, 390 N.J. Super. 335 (App. Div. 2007)**).

Si se determina que el aumento es inaceptable o que el arrendatario no ha recibido el aviso adecuado, puede presentar una denuncia ante la junta municipal de control de alquileres donde exista. Cuando no hay control municipal de los alquileres y se cobra un aumento que un arrendatario no paga sobre la base de que es inaceptable, el arrendador puede presentar una demanda de desalojo por falta de pago del aumento del alquiler. Un juez decidiría si el aumento era inaceptable o no. Si el Tribunal determina que el aumento del alquiler no era inaceptable o que no violaba una ordenanza de control del alquiler, el arrendatario tendrá que pagar el aumento para evitar ser desalojado.

Si el edificio se convierte en un condominio o una forma cooperativa de la propiedad, o con pleno dominio de los derechos de uso de las unidades, no puede aumentarse el alquiler para cubrir los costos derivados únicamente de la conversión (**N.J.S.A. 2A:18-61.31**). Esto no significa que los alquileres no puedan aumentarse para cubrir el costo de los nuevos servicios o comodidades. Esta prohibición se aplica a todos los arrendatarios del edificio, independientemente de que sean elegibles para arrendamiento legalmente protegido como ciudadanos de la tercera edad o personas discapacitadas.

Vivienda financiada y subvencionada por el sector público

Los desarrollos de vivienda de propiedad o subsidiados por HUD, así como los desarrollos no subsidiados con hipotecas aseguradas por el HUD, por determinación del HUD por tener ciertos problemas económicos, no están sujetos al control municipal de los alquileres. Para obtener más información sobre la notificación apropiada de un aumento del alquiler (monto permitido para cada aumento del alquiler en edificios del HUD), comuníquese con el *U.S. Department of Housing and Urban Development, New Jersey State Office*, 1 Newark Center, Newark, New Jersey 07102-5260, (973) 622-7900. Asimismo, los alquileres fijados y controlados por la Agencia de Financiamiento de Viviendas e Hipotecas de Nueva Jersey (NJHMFA, por sus siglas en inglés) en proyectos que financia no están sujetos a las ordenanzas municipales de control de alquileres. Para obtener más información sobre la notificación apropiada de un aumento del alquiler o sobre el monto permitido de aumento del alquiler en un proyecto de la NJHMFA, comuníquese con la *New Jersey Housing and Mortgage Finance Agency*, 637 South Clinton Ave., Post Office Box 18550, Trenton, New Jersey 08650-2085, (609) 278-7400.

Reembolso de impuestos prediales al arrendatario

Según la Ley de Reembolso del Impuesto a la Propiedad para los Arrendatarios (**N.J.S.A. 54:4-6.2 a – 6.13; N.J.A.C. 5:33-3.1 y siguientes**), enmendada en 1998, se puede requerir que los dueños de propiedades con cinco (5) o más unidades de alquiler transfieran a sus arrendatarios, como crédito sobre el alquiler o reembolso en efectivo, el monto total de cualquier reducción actual de impuestos sobre la propiedad. Las reducciones se calculan al comparar los impuestos del año en curso con uno anterior (a partir de 1998) que muestren un mayor monto de impuestos. La diferencia es la cantidad de rembolso a favor de los arrendatarios. Los municipios que tengan ordenanzas sobre el control de alquileres que no permitan a los arrendadores transferir los aumentos de impuestos a los arrendatarios no están sujetos a la ley. La ley también

contiene excepciones para ciertos tipos de propiedades de alquiler. Véase en **N.J.S.A. 54:4-6.3** la lista de los tipos de propiedades que están exentas.

En cada municipio, en el que se deba pagar un reembolso, se envía una notificación sobre la reducción del impuesto sobre la propiedad (**N.J.S.A. 54:4-6.7**) por parte del recaudador de impuestos local a los propietarios del edificio dentro de los 30 días después de la emisión de facturas tributarias al propietario del edificio. Generalmente, los reembolsos se distribuyen en cuotas mensuales en las fechas de pago del alquiler, comenzando dentro de los 30 días después de recibir el Aviso de Reducción Fiscal. El primer reembolso será acumulativo a partir de enero y todos los otros se completarán antes del 31 de diciembre. Sin embargo, si se recibe el aviso después del 1 de noviembre, se completará el reembolso antes del 30 de junio del año siguiente.

En virtud de la ley, en los municipios elegibles, se adeuda a los arrendatarios un reembolso sobre la propiedad sólo cuando se reducen los impuestos a la propiedad debido a lo siguiente: 1) considerable revaluación municipal de todos los bienes inmuebles con efecto sólo en el primer año en que la revaluación entra en vigor; 2) generalmente, cuando la tasa del impuesto sobre la propiedad en el año en curso es inferior al año base (por lo general en 1998); 3) cuando los contribuyentes de la municipalidad reciben un crédito de tipo impositivo a través del Programa de Ayuda para la Productividad Regional (REAP) (**N.J.S.A. 54:4-8.76 y siguientes**). La cantidad total del crédito del REAP debe ser transferido a los arrendatarios.

La ley y las reglas contienen detalles sobre la elegibilidad y otros temas más allá de lo que es pertinente en esta publicación. Para obtener información adicional, por favor dirija todas las preguntas sobre el programa al Ley de Reembolso del Impuesto a la Propiedad para los Arrendatarios, *Division of Local Government Services*, P.O. Box 803, Trenton, New Jersey 08625-0803, (609) 984-5076, o por correo electrónico a dlgs@dca.nj.gov, o en el sitio web www.nj.gov/dca. El programa también tiene un manual titulado “Tenant and Landlord Guide to the Tenant Property Tax Rebate Act”, que puede obtenerse sin costo alguno al escribir o enviar un correo electrónico a la dirección anterior.

Crédito fiscal al patrimonio familiar en Nueva Jersey

Los arrendatarios residenciales pueden ser elegibles para un crédito tributario bajo la Ley sobre el Crédito Fiscal al Patrimonio Familiar, si fueron arrendatarios durante el año para el cual se presenta la declaración de impuestos. Para calificar, los solicitantes deben cumplir con los requisitos de elegibilidad de ingresos. Esto no es un crédito sobre los pagos del alquiler y no se paga mediante o directamente al arrendador. El beneficio se paga a través de la División de Impuestos de Nueva Jersey. El beneficio patrimonial puede ser en forma de reembolso o crédito. Los arrendatarios pueden solicitar un reembolso o crédito patrimonial rellenando la solicitud en el Formulario de Impuesto sobre el Ingreso Bruto en Nueva Jersey. Este formulario debe presentarse antes del 15 de abril de cada año ante la División de Impuestos de Nueva Jersey. Incluso pueden solicitar el crédito los arrendatarios que no están obligados a presentar una declaración de impuestos sobre el ingreso. Las preguntas relativas a este crédito deben dirigirse a la *New Jersey Division of Taxation, Taxpayers Information Service,* 50 Barrack Street, Post Office Box 269, Trenton, NJ 08646, (609) 292-6400 o (800) 323-4400. (Ver Ley sobre el Crédito Fiscal al Patrimonio Familiar, **N.J.S.A. 54:4-8.57 hasta 8.75**).

Identidad del arrendador

Si el arrendador posee una vivienda para una o dos familias que no ocupa está obligado por ley a presentar una constancia de inscripción al secretario del municipio en el que se encuentra el edificio. Si el edificio tiene tres (3) o más unidades, la constancia debe ser presentada ante la *Bureau of Housing Inspection*, Post Office Box 810, Trenton, New Jersey 08625-0810, en un formulario de registro proporcionado por esa oficina. La oficina envía una copia validada del formulario de registro presentado al secretario municipal. No se requiere el registro de viviendas de dos familias ocupadas por los propietarios. La ley de registro del propietario prohíbe al arrendador desalojar a un arrendatario del edificio si el arrendador no se encuentra debidamente registrado (**N.J.S.A. 46:8-27 a -37**).

La constancia de inscripción debe ser entregada por escrito a cada arrendatario y exhibida en un lugar del edificio en donde pueda ser fácilmente identificada. En el documento se debe indicar la fecha de preparación y contener los siguientes nombres y direcciones: 1) propietario o propietarios del edificio y los propietarios de la empresa de alquiler si no son los mismos; 2) agente registrado y funcionarios corporativos si el propietario es una corporación; 3) persona que resida o que tenga una oficina en el mismo condado que el edificio y que esté autorizada a aceptar la boleta de notificación, si el propietario no se encuentra en el condado; 4) gerente; 5) personal de mantenimiento regular; 6) representante del propietario, que debe estar disponible y en condiciones de responder en caso de emergencia (el número de teléfono del representante debe estar en la lista); 7) cada titular de una hipoteca registrada en el edificio; 8) nombre y dirección del distribuidor del aceite combustible y el grado del aceite usado si se lo utiliza para proporcionar calefacción al edificio y suministrado por el propietario, también deben ser incluidos (**N.J.S.A. 46:8-28**).

Todo arrendador requerido para presentar un certificado de registro debe presentar un registro enmendado a la agencia pertinente (Oficina de Inspección de Vivienda o secretario del municipio) dentro de los 20 días siguientes de cualquier cambio en la información del certificado. No se cobrará ninguna tarifa por presentar una enmienda, excepto cuando la titularidad de la propiedad haya cambiado, (**N.J.S.A. 46:8-28.2**). Las constancias de registro enmendadas también deben ser exhibidas en el edificio y se debe notificar a cada arrendatario por escrito dentro de siete (7) días después de presentar la constancia enmendada. En cualquier demanda de desalojo por parte de un arrendador que no haya cumplido con las disposiciones de esta ley, la ley requiere un fallo reservado por parte del Tribunal y que prosiga con el caso, es decir, que mantenga el caso abierto y no emita un fallo por desalojo durante 90 días para permitir que el arrendador tenga tiempo para cumplir con las disposiciones. Si el arrendador no ha cumplido en el plazo asignado, el Tribunal debe desestimar el caso, lo que significa que el arrendatario no es desalojado.

El Tribunal Superior, la División de Derecho, la Parte Civil Especial y el Tribunal del municipio en el que se encuentran los locales tienen jurisdicción concurrente para aplicar las sanciones solicitadas contra los arrendadores que violan los requisitos de la legislación sobre la Identidad de los Propietarios. La sanción máxima es de $500.00 por cada infracción, recuperable mediante un procedimiento sumario bajo la Ley de Ejecución de Sanciones (**N.J.S.A 2A:58-1 y siguientes**). El Fiscal General, el municipio en el que se encuentran los locales, o cualquier otra persona pueden iniciar el procedimiento sumario. El Tribunal remitirá cualquier sanción recaudada al municipio en el que se encuentren los locales de que se trate, a menos que la

demanda sea interpuesta por el Fiscal General, en cuyo caso la sanción es remitida al Estado (**N.J.S.A. 46:8-35**).

Habitabilidad

Muchos ciudadanos del Estado residen en viviendas que no cumplen con las normas mínimas de seguridad y saneamiento. En todas las unidades de vivienda se mantendrán las condiciones aptas para el uso humano y ocupación y la prevención del deterioro progresivo de la unidad en detrimento de la salud, la seguridad y el bienestar de sus ocupantes. Tanto los arrendadores como los arrendatarios tienen ciertas obligaciones para el mantenimiento de estas unidades de vivienda. Estas obligaciones se basan en las disposiciones del contrato de arrendamiento, los estatutos de Nueva Jersey, las ordenanzas municipales locales y las decisiones del Tribunal, y requieren que el arrendatario notifique adecuada y oportunamente al arrendador cuando existan condiciones de seguridad y saneamiento que deban corregirse.

Los arrendatarios tienen derecho a una vivienda adecuada, segura e higiénica. Los arrendamientos de uso residencial tienen una garantía implícita de habitabilidad. El Tribunal Supremo de Nueva Jersey ha declarado que un arrendador que ofrece en alquiler dos unidades o más implica que su habitabilidad y que acepta mantenerlas en esa condición. Al terminar el contrato de arrendamiento, el arrendatario es responsable de mantener y devolver la propiedad al propietario en la misma condición que la recibió, excepto por el desgaste normal. Cuando el daño ha sido causado por un uso malicioso o anormal por el arrendatario, este es responsable de la reparación **(Marini v. Ireland, 56 N.J. 130 (1970); Dowler v. Boczkowski, 148 N.J. 512 (1997))**.

Notificación sobre infracciones al Código de Vivienda:

Todos los edificios con tres o más unidades de alquiler deben cumplir con las normas para el mantenimiento de hoteles y viviendas múltiples y deben estar registrados en la Oficina de Inspección de Viviendas (BHI, por sus siglas en inglés) en el Departamento de Asuntos Comunitarios. La BHI es responsable de la aplicación a nivel estatal de la Ley de Hoteles y Viviendas Múltiples y de las normas para el mantenimiento de hoteles y viviendas múltiples (**N.J.S.A. 55:13A-1 y siguientes**).

Para presentar una denuncia contra un arrendador por infracciones al código de vivienda comuníquese con la Oficina de Inspección de Viviendas al (609) 633-6241. Se inspeccionarán múltiples viviendas para detectar infracciones de la siguiente manera: se programarán en un calendario de siete, cinco o dos años, dependiendo del número de infracciones y mitigaciones en la propiedad. En este sistema escalonado, las inspecciones se realizarán de la siguiente manera: 1) cada siete años cuando no se hayan encontrado infracciones o si todas las infracciones han disminuido antes de la primera reinspección; 2) cada cinco años en viviendas en las que todas las infracciones hayan sido mitigadas en la segunda o tercera reinspección; (3) cada dos años en viviendas en las que todas las infracciones no fueron mitigadas en la tercera reinspección. La ley también exige que el propietario de cada vivienda múltiple de tres o más unidades deba presentar un certificado de registro. Una vez obtenido el certificado de registro, debe colocarse de forma prominente en un sitio visible de la propiedad. Este certificado de registro debe presentarse anualmente. Si la información cambia, el propietario debe presentar una constancia de registro modificada. La violación de esta ley puede resultar en una pena de $200.00 por infracción (**N.J.S.A. 55-13A-12(d)**). Los edificios de una y dos unidades que no están ocupadas por el

propietario deben cumplir con cualquier ordenanza local aplicable y deben registrarse con el secretario en el municipio en el que se encuentra la propiedad de uso residencial. No se requiere el registro de las viviendas para dos familias ocupadas por el propietario.

La Ley de Hoteles y Viviendas Múltiples otorga al comisionado del Departamento de Asuntos Comunitarios la facultad de emitir y hacer cumplir los reglamentos y de imponer sanciones para garantizar que se mantengan las viviendas múltiples de manera que no pongan en peligro la salud, la seguridad o el bienestar de los arrendatarios o del público en general. Tanto los arrendadores como los arrendatarios deben mantener los edificios para que no ocurran infracciones a estas regulaciones. Los arrendatarios deben cuidar de sus unidades e informar al arrendador o al superintendente sobre toda infracción del código, y con un aviso de un día, para permitir al arrendador o a su representante entrar a la unidad para hacer la inspección, reparación o modificación requerida para cumplir con los requisitos del código. En caso de emergencia, se concederá acceso inmediato. El arrendador debe mantener la propiedad en buen estado, limpia, libre de infestación y de peligros o incomodidades que puedan ser perjudiciales para la salud o la seguridad de los ocupantes, y debe proporcionar mantenimiento básico, que abarque la calefacción, seguridad del edificio, sistemas de alarma o detectores de humo, y funcionamiento apropiado de los sistemas eléctricos y de plomería, entre otros (**N.J.A.C. 5:10-5.1**).

Protectores de seguridad en ventanas para menores y mallas

Este requisito no se aplica a las unidades de alquiler por temporada (entre el 1 de mayo y el 1 de octubre de cada año). Este requisito tampoco se aplica a las unidades ocupadas por el propietario, condominios y cooperativas (**N.J.S.A. 55:13A-7.13(a)1 a –(b)2**).

Los contratos de arrendamientos deben contener un aviso que indique a los arrendatarios que, a petición por escrito del arrendatario, el arrendador debe proporcionar, instalar y mantener protectores de ventanas en las unidades de vivienda donde habiten menores de 10 años o menos. Además, se deben dar avisos bianuales por escrito a los arrendatarios informándoles sobre la regulación del protector de ventanas. Además, los arrendadores deben avisar a los arrendatarios del primer piso que también pueden solicitar protectores de ventanas para proteger la seguridad de sus hijos, si las ventanas están a más de seis pies por encima del suelo o si hay otras condiciones peligrosas que hacen necesaria la instalación de los protectores de ventanas **(N.J.A.C. 5:10-27.1(c) a –(d)**). Por ley, el arrendador puede cobrar a un arrendatario no más de veinte dólares ($20.00) por cada protector de ventana instalado en el apartamento del arrendatario **(N.J.A.C. 5:10-27 Appx. 27B)**.

Las mallas adecuadas para proteger el interior del edificio contra los insectos deben ser colocadas y mantenidas en buen estado en cada puerta exterior, excepto en las puertas exteriores que no proporcionan ventilación. También se proporcionarán, mantendrán e instalarán pantallas para cada ventana que se puede abrir en las zonas comunes y habitables. Las mallas no son necesarias en unidades o áreas comunes en el sexto piso o superior.

Detectores de monóxido de carbono y humo

Tanto las viviendas de una y dos unidades, así como el área habitable en hoteles y viviendas múltiples, deben estar equipadas con detectores de humo y alarmas de monóxido de carbono. En el caso de las viviendas de una y dos familias, el requisito se aplica a cualquier cambio en la ocupación de la vivienda o cuando se requiera un permiso para realizar un trabajo

(**N.J.S.A. 52:27D-192**). El propietario de una o dos viviendas familiares debe obtener una Constancia de Cumplimiento de Alarma de Humo, Monóxido de Carbono y Extinguidor Portátil de Incendios del funcionario de bomberos local responsable de la aplicación de la Ley Uniforme de Prevención de Incendios. El Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey aplica el requisito de conformidad con el Reglamento para el Mantenimiento de Hoteles y Viviendas Múltiples con respecto a las viviendas múltiples (**N.J.A.C. 5:10-28.1**).

No se requiere una alarma de monóxido de carbono en ningún edificio que no contenga ningún electrodoméstico con quemadores de combustible y no adjunto a un garaje. El organismo encargado del cumplimiento puede emitir una constancia para una unidad de alquiler de temporada por un período de 12 meses, independientemente del número o la frecuencia de los cambios en el arrendamiento (**N.J.A.C. 5:70-2.3, 2.9, & 4.19**).

A petición de un arrendatario sordo o con problemas de audición, que resida en una vivienda múltiple o en una casa de huéspedes y pensión, el arrendador debe proporcionar e instalar un tipo de alarma visual para detección del monóxido de carbono y detector de humo para esa unidad o, en el caso de un residente en una casa de huéspedes o pensión, en el área de dormitorio del residente. El arrendatario debe hacer la solicitud por escrito al arrendador (**N.J.A.C. 5:10-28.1, 5:27-14.1, 5:70-4.9**).

Cerraduras

Para que una unidad de vivienda esté segura, debe estar equipada con cerraduras que cumplan con las normas federales como se describe a continuación. La ley estatal requiere que cada arrendador de una vivienda múltiple equipe el edificio con cerraduras que cumplan con los estándares federales. Estos estándares son los mismos que los requeridos bajo las Regulaciones en Hoteles y Viviendas Múltiples en Nueva Jersey.

Las regulaciones exigen que cada entrada exterior esté protegida por una puerta que, si no es corrediza, debe estar equipada con una cerradura con pestillo de seguridad que tenga una traba vertical de bloqueo y cierre, o un pestillo de seguridad con alcance mínimo de media pulgada, o un cerrojo de seguridad con alcance mínimo de media pulgada. Para obtener más información sobre las cerraduras, escriba al Administrador de Códigos del condado en el que se encuentra el edificio, *Bureau of Housing Inspection, Department of Community Affairs,* P.O. Box 810, Trenton, NJ 08625-0810, (609) 633-6225. En edificios con menos de tres (3) unidades, el arrendatario debe ponerse en contacto con el inspector municipal de edificios o el oficial de sanidad para hacer cumplir cualquier ordenanza local existente (**N.J.A.C. 5:10-19.2**).

Requisitos estatales sobre calefacción y servicios públicos

Las regulaciones sobre Hoteles y Viviendas Múltiples establecen estándares de calefacción para edificios con tres (3) o más unidades. En los edificios con menos de tres (3) unidades, los arrendatarios deben ponerse en contacto con las oficinas municipales de edificios o sanidad para hacer cumplir las ordenanzas locales relativas a la calefacción. Cada unidad o espacio habitable debe tener un sistema de calefacción que proporcione y mantenga calor por lo menos a 68 grados F. Entre el 1 de octubre y el 1 de mayo, de 6:00 a.m. a 11:00 p.m., y a 65 grados F. en otras horas, que suministre el combustible o la energía requeridos, y mantenga el sistema de calefacción en buenas condiciones para que se pueda proporcionar la cantidad necesaria de calor. Sin embargo, el arrendador y el arrendatario pueden acordar en que el

arrendatario suministrará la calefacción a una unidad de vivienda cuando la unidad esté conectada a equipos de calefacción separados y que la fuente de esa calefacción pueda ser computada y facturada por separado (**N.J.A.C. 5:10-14.4**). Para presentar una denuncia relacionada con la calefacción y los servicios públicos en cualquier parte del estado de Nueva Jersey, comuníquese con la Oficina de Inspección de Vivienda al (609) 633-6241.

El Consejo de Empresas de Servicios Públicos (BPU, por sus siglas en inglés) hace cumplir las regulaciones que prohíben a las compañías de servicios públicos cortar los servicios públicos en edificios ocupados por arrendatarios, cuyos propietarios no han hecho pagos hasta que se les haya dado aviso y la oportunidad de negociar los pagos futuros (**N.J.A.C. 14:3-3A5 a -3A:8**). La oficina del BPU está ubicada en 44 S. Clinton Avenue, Post Office Box 350, Trenton, NJ 08625, (609) 777-3300.

También se encarga de las denuncias sobre desviación del servicio. La empresa de servicios públicos que presta servicio a la propiedad de alquiler proporcionará una solicitud para solicitar una investigación de desvío de servicio. No hay costo alguno para que se realice la investigación. Si en la investigación se revela que un arrendatario está siendo facturado por el servicio utilizado por otro, se contactará al arrendador para corregir el problema. Para conocer la Declaración de Derechos del Usuario de Servicios Públicos Domiciliarios, por favor visite https://www.state.nj.us/bpu/assistance/rights/. La Declaración de Derechos del Usuario de Servicios Públicos Domiciliarios explica de manera breve y sencilla las regulaciones del BPU, según lo establecido en **N.J.A.C. 14:3-1.1 y siguientes.**

En caso de emergencia por falta de calefacción necesaria, el arrendatario puede contactar al oficial de sanidad local inmediatamente después de dar o intentar dar aviso al arrendador. Cuando falle el equipo de calefacción en una unidad de uso residencial y el arrendador no tome las medidas apropiadas después de recibir el formulario de aviso apropiado del arrendatario, la junta de sanidad local puede actuar como agente del arrendador y solicitar las reparaciones necesarias para restaurar el equipo a las condiciones de funcionamiento **(N.J.S.A. 26:3-31(p)**).

Custodia judicial del alquiler por vivienda deficiente y desvío de servicios públicos

En caso de que una unidad de vivienda no cumpla con las normas mínimas de seguridad y saneamiento, la Ley de Custodia Judicial del Alquiler permite al funcionario público de un municipio o al arrendatario o los arrendatarios de una vivienda solicitar al Tribunal una sentencia para que dirija el depósito de los alquileres al Tribunal y el nombramiento de un administrador (receptor del alquiler) para que utilice el dinero para corregir las condiciones de riesgo **(N.J.S.A. 2A:42-85 a -95**).

Si el servicio público de un arrendatario ha sido desviado injustamente por los propietarios o por algún otro usuario sin el consentimiento del arrendatario, y los cargos se están facturando al arrendatario cuyos servicios se han desviado, y el arrendador ha sido notificado por un funcionario público, el arrendatario o la compañía de servicios públicos, y el arrendador no ha tomado las medidas necesarias para corregir la desviación injusta dentro de los 30 días de la recepción del aviso, el arrendatario puede presentar una denuncia ante el Tribunal Superior para Custodia Judicial del Alquiler (para depositar el dinero del alquiler en el Tribunal hasta que se corrija el problema) o ante el Tribunal de Casos Menores. La notificación al arrendador sobre la desviación ilícita debe enviarse por correo certificado (**N.J.S.A. 2A:42-87**).

Preservación y custodia judicial de viviendas multifamiliares

Cualquier parte interesada podrá interponer una acción judicial para que se designe a un administrador judicial para edificios multifamiliares que estén en situación precaria y en deterioro. Las partes interesadas deben presentar una denuncia ante el Tribunal Superior del condado en el que se encuentra el edificio para que se designe un administrador judicial que se haga cargo y administre el edificio. Todo administrador judicial designado estará bajo la dirección y el control del Tribunal. Para que el edificio pueda ser considerado para custodia judicial, se debe cumplir uno de los siguientes criterios (**N.J.S.A. 2A:42-117**):

1. El edificio infringe cualquier código estatal o municipal en la medida en que pone en peligro la salud y la seguridad de los arrendatarios a partir de la fecha de presentación de la denuncia ante el Tribunal y la(s) infracción(es) persiste(n) sin arreglo durante al menos 90 días; o bien

2 la situación del edificio indica un patrón claro y convincente de infracciones recurrentes al código, lo cual puede ser demostrado por pruebas de que el edificio ha sido citado por tales violaciones por lo menos cuatro veces en forma separada en los 12 meses anteriores o seis veces en forma separada en los dos años anteriores y que el propietario no ha tomado medidas para buscar una solución.

Mantenimiento de viviendas públicas

Los contratos de arrendamiento de la Autoridad de Vivienda Pública deben contener los derechos y responsabilidades tanto de la Autoridad de Vivienda como del arrendatario en caso de que se produzcan daños considerables a una propiedad y que existan condiciones que sean peligrosas para la vida, salud o seguridad de los ocupantes. El contrato de arrendamiento de la Autoridad de Vivienda Pública debe incluir una disposición sobre los arreglos alternativos estándar, si están disponibles, cuando las reparaciones necesarias no pueden ser realizadas dentro de un período razonable. Para obtener más información sobre los arrendamientos de vivienda pública, puede ponerse en contacto con *el U.S. Department of Housing and Urban Development,* (HUD), New Jersey State Office, 1 Newark Center, Attn: Public Housing, Newark, N.J. 07102-5260, (973) 622-7900.

Notificación federal sobre pintura a base de plomo

Según las normas adoptadas conjuntamente por la EPA y el HUD en 1994, los arrendadores en ciertos tipos de edificios deben notificar a los futuros arrendatarios sobre los peligros de la pintura a base de plomo en la vivienda que desean alquilar y proporcionarles información sobre la identificación y el control de tales peligros. Más específicamente, si la vivienda que se va a alquilar se construyó antes de 1978 y tiene dormitorios y se va a alquilar por más de 100 días, el arrendador debe proporcionar al arrendatario, antes de que se firme el contrato, el folleto de la EPA titulado "Protect Your Family from Lead in Your Home" **(42 U.S.C.S. § 4851 *et al.*)**.

Además, el arrendador debe garantizar de que el contrato de arrendamiento incluye un formulario de divulgación de información federal. En el formulario, el arrendador debe indicar si es consciente de la presencia de pintura a base de plomo o de los peligros del plomo en la propiedad. Si el arrendador tiene un informe de evaluación del plomo en la propiedad, deberá adjuntarse al formulario.

Las regulaciones federales requieren únicamente los arrendadores la declaración sobre los peligros del plomo. No requieren que los arrendadores realicen investigaciones para determinar si existen peligros de pintura a base de plomo en las propiedades de alquiler. Por lo tanto, el hecho de que el arrendador no sea consciente del peligro de plomo no quiere decir que el riesgo no exista. Los peligros de la pintura a base de plomo pueden estar presentes y, en ese caso, los niños menores que residen en esos edificios corren el riesgo de envenenamiento infantil por plomo.

La vivienda para personas mayores o con discapacidades está exenta del requisito de divulgación de la información sobre pintura con plomo, a menos que en ella resida un menor de seis (6) años con los arrendatarios. Si se tienen preguntas específicas sobre el envenenamiento infantil por plomo o necesita copias individuales del folleto titulado "Protect Your Family from Lead in Your Home", formularios y reglas, llame al Centro Nacional de Información sobre Plomo (NLIC, por sus siglas en inglés) al (800) 424-5323 (LEAD). Las solicitudes pueden enviarse por fax al (585) 232-3111, y también se puede encontrar información sobre la Oficina de Control de Peligros de Plomo y Hogares Saludables del HUD, en el sitio web https://www.hud.gov/program_offices/healthy_homes. El incumplimiento de la guía incluye sanciones civiles y administrativas.

Si necesita un gran número de ejemplares del folleto "Protect Your Family from Lead in Your Home" (número de inventario del folleto: 055-000-00507), llame al (202) 512-1800.

Notificación estatal sobre pintura a base de plomo

Viviendas multifamiliares y edificios residenciales ocupados por arrendatarios de una y dos familias, incluidas todas las áreas comunes, construidas antes de 1978, deben someterse a una inspección combinada y evaluación de riesgos, y control de riesgos de plomo, o se debe tratar periódicamente la propiedad de los peligros de pintura a base de plomo. Sin embargo, esta regla no se aplica en los casos siguientes: cuando una unidad de vivienda tenga certificación de ausencia de plomo en su interior; una unidad de vivienda ocupada por el propietario; una unidad de vivienda estacional que se alquile por menos de seis meses cada año; o una vivienda para personas mayores o propiedad de uso residencial diseñada exclusivamente para personas con discapacidad, a menos que un menor de seis (6) años resida en la unidad de vivienda. El propietario debe exhibir un aviso en el que se pide a los arrendatarios que informen sobre la existencia de pintura deteriorada y que responderá sobre cualquier problema reportado dentro de 30 días. En el aviso se incluirá el nombre del arrendador, la dirección y el número de teléfono, Sin embargo, el arrendador responderá sobre cualquier informe de pintura deteriorada dentro de una semana si en la unidad reside una mujer embarazada o un menor de seis (6) años o si el problema está en un área común (**N.J.A.C. 5:10- 6.6(h)2(i)**). La Oficina de Inspección de Vivienda es responsable de la inspección de múltiples viviendas para cumplir los requisitos estatales de pintura de plomo.

Los requisitos de notificación al arrendatario y la respuesta del arrendador son los siguientes: los arrendadores distribuirán el folleto sobre Mantenimiento Seguro para el Control del Plomo antes de comenzar las labores de reparación con las que se alterarán más de dos (2) pies cuadrados de pintura a base de plomo, a menos que el arrendatario haya recibido el folleto dentro de los últimos 12 meses (**N.J.A.C. 5:10-6.6(h)1**). El folleto puede obtenerse en *la Bureau*

of Housing Inspection, P.O. Box 810, Trenton, Nueva Jersey. 08625, (609) 633-6225 o se puede pedir en el enlace www.nj.gov/dca/codes.

No se permitirá a los ocupantes entrar en el lugar de trabajo durante las actividades de reducción de riesgos y se reubicarán temporalmente en una unidad de vivienda segura y de similar riesgo, a menos que el tratamiento no sea peligroso. También hay que trasladar las pertenencias del ocupante desde la zona contaminada o protegerlas con un impermeable como cubierta. Hay que colocar un aviso de advertencia en cada entrada de una habitación donde se realicen actividades de reducción de riesgos si están presentes los ocupantes; o en cada entrada principal y secundaria a un edificio en el que los ocupantes hayan sido reubicados (**24 C.F.R. 35.1345**).

Una junta de salud local tiene autoridad para ordenar la eliminación de la pintura de plomo del interior de una vivienda cuando es un peligro para los ocupantes.

Información sobre los resultados del análisis del agua potable

1. Redes públicas de abastecimiento de agua potable:

Las redes públicas de abastecimiento de agua son aquellas que tienen al menos 15 conexiones de servicio o que sirven regularmente a un promedio de al menos 25 personas al día en por lo menos 60 días o más al año (**N.J.S.A. 58:12A-3**).

El arrendador de un complejo de múltiples viviendas está obligado a preparar un Informe sobre la Confianza del Consumidor en virtud de las Enmiendas de 1996 a la Ley de Agua Potable (**42 U.S.C.S. 300f *et al***.), o quien reciba el mencionado informe de parte del propietario u operador de un sistema público de abastecimiento comunitario de agua, deberá publicar cada Informe de Confianza del Consumidor, que prepare o reciba, en cada área común de uso diario por los arrendatarios que viven en una unidad de vivienda múltiple, o, si esa área común no se utiliza habitualmente por los arrendatarios, el arrendador de la unidad de vivienda múltiple debe transmitir una copia del Informe de Confianza del Consumidor a cada unidad de vivienda.

El arrendador de una unidad de vivienda múltiple que es el proveedor de agua, pero sin obligación de preparar el Informe de Confianza del Consumidor, de conformidad con las Enmiendas de 1996 a la Ley de Agua Potable, debe llevar a cabo análisis de su agua potable, como lo requiere el Departamento de Protección Ambiental, y divulgar el cuadro de resultados de los análisis de agua, incluso del nivel de detección y, según corresponda para cada contaminante, el nivel máximo de contención, el nivel más alto permitido, el nivel de acción, la técnica de tratamiento, u otro dato sobre el nivel aceptable para cada contaminante, en cada área común de uso diario por los arrendatarios que viven en una unidad de vivienda múltiple, pero si esa área común no existe, el propietario de la unidad de vivienda múltiple debe entregar una copia del cuadro de resultados a cada unidad de vivienda. En el cuadro se debe también insertar en letra negrita la información requerida para ser incluida en el Informe de Confianza del Consumidor, de conformidad con **40 C.F. R. 141.154(a)**.

2. Redes privadas de abastecimiento de agua:

Las redes privadas de abastecimiento de agua son aquellas que no responden a la definición de un sistema público de abastecimiento de agua.

La Ley de Análisis de Agua de Pozos Privados (**N.J.S.A. 58:12A-26 y siguientes**) requiere el análisis del agua potable de pozos privados en conformidad con la ley. Todos los arrendadores de la propiedad que tiene suministro de agua proveniente de un pozo de agua potable privado deben proporcionar la copia de los resultados del análisis a todos los arrendatarios de la propiedad. Los análisis se requieren al menos una vez cada cinco (5) años. El arrendador debe proporcionar una copia de los nuevos resultados del análisis a cada unidad de alquiler dentro de los 30 días siguientes a la recepción de esos resultados. A cada nuevo arrendatario de una unidad de alquiler se le debe proporcionar por parte del arrendador una copia escrita de los resultados más recientes del análisis (**N.J.S.A. 58:12A-32**). El Departamento de Protección Ambiental de Nueva Jersey notificará a las autoridades locales de salud sobre los análisis de pozo reprobados. Para más información o preguntas sobre la Ley de Análisis de Agua de Pozos Privados hay que comunicarse con el *New Jersey Department of Environmental Protection (NJDEP),* 401 East State Street, Post Office Box 426, Trenton, New Jersey 08625-0426, (609) 292-5550.

Recursos para mantener la propiedad en condición habitable por incumplimiento del arrendador

1. Reparaciones y deducciones

Si el arrendador no mantiene el local en condiciones de habitabilidad, el arrendatario puede reparar cualquier deficiencia crítica y deducir el costo de reparación del pago del alquiler. Si el arrendador no mantiene la propiedad en condiciones de habitabilidad también podría conllevar que el arrendatario solicite el desalojo indirecto (ver más abajo para una explicación). El arrendatario puede solicitar un descuento en el alquiler (reducción del alquiler) o retener todo o parte del alquiler si la propiedad no es habitable (**Marini c. Ireland, 56 N.J. 130 (1970); v. Dowler Boczkowski, 148 N.J. 512 (1997)**).

Antes de ejecutar las medidas de reparación y deducción, desalojo indirecto, reducción del alquiler o retención del total o parte del alquiler, se debe verificar lo siguiente:

1. La anomalía debe afectar una «instalación imprescindible». Las instalaciones imprescindibles son los elementos que son necesarios para que la unidad de alquiler sea habitable. Ejemplos de anomalías en las instalaciones imprescindibles incluyen inodoros rotos, falta de agua fría o caliente, falta de calor o electricidad, ventanas rotas o aire acondicionado defectuoso.
2. El arrendatario no debe haber provocado la anomalía.
3. El arrendatario debe haber notificado al arrendador de que la condición deficiente existía y que le dio tiempo suficiente para arreglar la anomalía. ***El aviso al arrendador por el arrendatario debe ser por escrito y por correo certificado y acuse de recibo.***

El problema de mantenimiento que no amenace la seguridad de los residentes o que no afecte a la habitabilidad, no justificará la retención del alquiler o la reparación y deducción. La retención del alquiler fue autorizada cuando la Corte Suprema de Nueva Jersey declaró que la obligación de un arrendatario de pagar el alquiler y la obligación (sea escrita o no) del arrendador de mantener la propiedad en condiciones habitables son mutuamente dependientes **(Berzito vs. Gambino Rental Abatement, 114 N.J. Super. 124 (1971), 63 N.J. 460 (1973); Housing Authority of City of Newark v. Scott, 137 N.J. Super. 110 (Ap. Div. 1975)**).

El Tribunal Supremo de Nueva Jersey permite la solución de «reparación y deducción» por derecho propio. Al principio de un contrato de arrendamiento, el arrendador se compromete a que las instalaciones imprescindibles y necesarias para la habitabilidad de la unidad de vivienda estén en buenas condiciones y que la propiedad recibirá mantenimiento. Si existen anomalías en las instalaciones imprescindibles, el arrendatario debe, en primer lugar, notificarlas al arrendador y dar un tiempo razonable para haga las reparaciones o los reemplazos. Si el arrendador no hace las reparaciones, el arrendatario puede hacerlas y deducir el costo del alquiler futuro. Sin embargo, el arrendador puede demandar al arrendatario ante el Tribunal por no pagar el alquiler. Para defenderse, el arrendatario tendría que probar la presencia de defectos, ausencia de soluciones del arrendador a pesar de haber recibido un aviso razonable, y necesidad de hacer reparaciones. En caso de que se lleve el asunto ante el Tribunal, es muy probable que el arrendatario deba depositar la cantidad total del alquiler en el Tribunal. Si el fallo es en favor del arrendador, en la mayoría de los casos, el alquiler adeudado debe ser pagado por el Tribunal al final del día para evitar el desalojo.

Si existen anomalías en las instalaciones imprescindibles y el arrendador no las ha reparado después de recibir el aviso apropiado y oportuno del arrendatario, este último puede reducir el monto del alquiler por demanda judicial o simplemente retenerlo. El arrendador puede presentar una demanda de desalojo por falta de pago del alquiler. Para defenderse, el arrendatario debe probar la necesidad de hacer las reparaciones y la falta de medidas para hacer las reparaciones por parte del arrendador a pesar de haber recibido un aviso razonable. Para evitar un posible desalojo en caso de que el Tribunal falle a favor del arrendador, el arrendatario debería ahorrar la cantidad retenida para que pueda pagarla si lo ordena el juez. Es aconsejable establecer una cuenta bancaria independiente para este fin.

En cuanto al aire acondicionado, la División de Apelaciones del Tribunal Superior ha declarado que el aire acondicionado que forma parte del arrendamiento original puede considerarse una «instalación imprescindible», y que el fallo del aire acondicionado afecta a la habitabilidad del local.

2. Desalojo indirecto. Este tipo de desalojo ocurre cuando el arrendatario interrumpe el contrato de arrendamiento sin sanciones porque el arrendador es culpable de negligencia u omisión, que hace que el local sea inseguro, impropio o inadecuado para su ocupación. **Reste Realty v. Cooper, 53 N.J. 444 (1969)** estableció el fundamento del desalojo indirecto. Si el arrendatario invoca el recurso de desalojo indirecto, y el arrendador es negligente en el mantenimiento de la unidad de alquiler, el arrendatario tiene derecho a la devolución del depósito de garantía y no es responsable del pago del alquiler por el saldo del contrato de alquiler o del costo de volver a alquilar la propiedad.

3. Descuento (reducción) del alquiler. Al suscribir un contrato de arrendamiento, el compromiso del arrendatario de pagar el alquiler y la seguridad de habitabilidad de la unidad por parte del arrendador son interdependientes. En **Berzito v. Gambino, 63 N.J. 460 (1973)**, el Tribunal declaró que si el arrendatario alegara que el arrendador no mantuvo la propiedad en condiciones habitables puede entablar una acción judicial para recuperar la totalidad o parte del depósito pagado al rescindir el contrato de arrendamiento o todo el alquiler pagado. Si el Tribunal determina que el arrendador no mantuvo la propiedad en condiciones de habitabilidad, al arrendatario sólo se le cobrará el valor razonable del alquiler de la propiedad en condiciones deficientes durante el arrendamiento.

4. Retención del total o parte del alquiler. Si el arrendador interrumpe la obligación de mantener la propiedad en un adecuado estándar de habitabilidad, el arrendatario puede retener todo o parte del alquiler como compensación debido al estado deficiente. Si el arrendador interpone una acción judicial de desalojo por falta de pago del alquiler, el arrendatario tiene derecho a utilizar el incumplimiento de la obligación del arrendador de proporcionar una residencia habitable como defensa y justificación para la compensación (deducción del pago del alquiler) **(Marini v. Ireland, 56 N.J. 130 (1970)**).

5. Custodia judicial del alquiler. La legislación que fomenta la vivienda segura e higiénica para los arrendatarios de viviendas deficientes (**N.J.S.A. 2a:42-85 y siguientes**) fue promulgada tras el fallo **Berzito.** La ley autoriza a los arrendatarios de viviendas de calidad precaria a depositar sus alquileres ante un administrador designado por el Tribunal para su uso en la reparación de condiciones defectuosas. Si hay una diferencia en el valor de mercado de los locales en condición defectuosa y el importe del alquiler que el arrendatario pagó al administrador del Tribunal, el arrendatario puede tener derecho a una reducción del alquiler y sólo se le puede cobrar el valor de alquiler razonable de la propiedad en su condición defectuosa. Para utilizar esta solución, el arrendatario o el inspector de vivienda pueden presentar una denuncia ante el Tribunal del municipio en el que se encuentra la propiedad.

Nota: No siempre se considera una anomalía o incomodidad como una violación de la garantía de habitabilidad. Cada caso debe ser juzgado por sus características. Para evitar el desalojo, todo alquiler retenido por el arrendatario debe ser ahorrado y accesible en caso de que el Tribunal requiera el pago del alquiler pendiente.

En situaciones de emergencia causadas por el arrendador o como resultado de su negligencia, el arrendador puede ser responsable de asumir los gastos que incurra el arrendatario en la obtención de vivienda alternativa durante la emergencia. Los gastos pueden deducirse del alquiler. Sin embargo, los gastos deben ser razonables.

Requisito de notificación por llanura de inundación

Si se ha determinado que la propiedad de alquiler está ubicada en una zona o área de inundación, el propietario debe notificar a cada nuevo inquilino antes de firmar o renovar el contrato de arrendamiento que se encuentra la propiedad de alquiler en una zona o área inundable. No es necesario que este aviso se dé en viviendas residenciales de una y dos unidades edificios, o en una vivienda de tres familias ocupada por el propietario, o en hoteles, moteles u otros huéspedes vivienda que atiende a huéspedes transitorios o estacionales, definidos como aquellos que alquilan una propiedad por un período de menos de 120 días.

Este modelo de aviso se puede encontrar en https://www.nj.gov/dca/dhcr/offices/housing_assistance.shtml bajo el enlace *Landlord/Tenant* para "Landlord Floor Disclosure Notice" **(N.J.S.A. 46:8-50)**.

Información sobre el seguro contra actos delictivos

El seguro por robos está disponible a través de la Asociación de Aseguradoras de Nueva Jersey, con el Plan de Indemnización del Seguro contra Actos Delictivos. Para solicitar un seguro por robos, comuníquese directamente con la *New Jersey Insurance Underwriters Association, Crime Insurance for Habitable Property*, 570 Broad Street, Post Office Box 32609, Newark, New Jersey, 07102, (973) 622-3838 para pedir un formulario de solicitud. Este seguro es aplicable a la cobertura de pérdidas por robos y allanamientos de morada. El arrendatario también puede comprar el seguro de arrendamiento de una compañía de seguros privada para cubrir los daños a sus bienes personales. Visite www.njiua.org para obtener información adicional sobre la cobertura por seguros.

Desalojo

La Ley de Prevención del Desalojo (**N.J.S.A. 2a:18-61.1 a 61.12)** fue creada para proteger a los arrendatarios no culposos del desalojo y fue aprobada en reconocimiento de la escasez de viviendas en el Estado. El arrendador puede recuperar la posesión de una unidad de vivienda utilizada como residencia únicamente por consentimiento de los arrendatarios o mediante el proceso legal de desalojo. En una demanda de desalojo, cuando el arrendador obtiene una sentencia de posesión de la unidad del Tribunal, tiene derecho a una orden judicial de remoción. Esta orden estará a cargo de un oficial del Tribunal para retirar a todas las personas de la unidad de vivienda y darle al arrendador la posesión total. La orden también puede ordenar al oficial del Tribunal que retire las pertenencias de los arrendatarios. Es responsabilidad del arrendador obtener la orden judicial de remoción y hacerla cumplir (**N.J.S.A. 2A:18-61.1**).

Un desalojo es la remoción real de un arrendatario de los locales. El arrendador debe tener una razón justificada para desalojar a un arrendatario (**N.J.S.A. 2A:18-53**). Hay varios motivos para desalojo con razón justificada. Cada razón justificada, excepto por el incumplimiento de pago del alquiler, debe ser descrita en detalle por el arrendador en un aviso escrito al arrendatario. Se requiere un Aviso de Desahucio para todos los desalojos por razón justificada, excepto cuando el desalojo es por falta de pago del alquiler (**N.J.S.A. 2A:18-61.2**). Se emite el Aviso de Desahucio cuando el arrendador rescinde el arrendamiento y ordena al arrendatario que desocupe el local. Sin embargo, el Tribunal debe formalizar un fallo de posesión antes de que el arrendatario pueda mudarse. En algunos casos, también puede ser necesaria una Notificación de Cese. La Notificación de Cese sirve como advertencia y, con este aviso, se le informa al arrendatario que no debe continuar su comportamiento ilícito. Si el arrendatario no cumple con la Notificación de Cese, se le puede dar el Aviso de Desahucio. La ley no establece el plazo para la Notificación de Cese; sin embargo, el período para que el residente cumpla con la notificación debe ser razonable según las circunstancias (**Brunswick Street Assocs. v. Gerard, 357 N.J. Super. 598 (2002)**).

Después de cumplir con el Aviso de Desahucio para el arrendatario, el arrendador puede entablar una demanda para desalojo. Si se entabla una demanda de desalojo y el arrendador gana el caso, se le podrá conceder el fallo de posesión. Un fallo de posesión da por terminado el arrendamiento y permite al arrendador desalojar al arrendatario del local en alquiler. Ningún arrendador residencial puede desalojar o no renovar un contrato de arrendamiento, ya sea en forma escrita o verbal sin razón justificada. El arrendador debe poder probar ante el Tribunal que tiene motivos para un desalojo.

Aplicabilidad

La Ley de Prevención del Desalojo se aplica a la mayoría de las propiedades residenciales para alquiler, incluidas las viviendas unifamiliares, las viviendas móviles y las tierras de un parque de viviendas móviles, los edificios de apartamentos y los complejos habitacionales. Esta ley también se aplica a las casas de huéspedes y pensiones (**N.J.S.A. 2A:18-53 a -84**).

Excepciones

Esta ley no puede aplicarse a los locales de dos o tres unidades ocupadas por el propietario con dos (2) o menos unidades de alquiler. No se aplica a huéspedes de hoteles, moteles, o casas de huéspedes que alquilan a un huésped transitorio o arrendatario temporal. Sin

embargo, los huéspedes de hoteles y moteles están cubiertos por esta ley cuando el ocupante no tiene una residencia alterna y reside en un hotel o motel de forma continua. Además, esta ley no se aplica a una unidad en fideicomiso en nombre de un miembro de la familia inmediata, si este tiene una discapacidad del desarrollo y ocupa permanentemente la unidad de vivienda.

Presentación de denuncia por desalojo

La denuncia por demanda de desalojo debe presentarse en la oficina del secretario de la Parte Civil Especial en el condado donde se ubica el local de alquiler. El formulario de denuncia de arrendadores y arrendatarios (para ser usado por el arrendador) está disponible en la oficina del secretario de la Parte Civil Especial en el condado donde se ubica el local de alquiler.

Tanto el arrendador como el arrendatario deben comparecer en la audiencia del Tribunal. Si el arrendador o su abogado no comparecen, la denuncia puede ser desestimada. Si el arrendatario no aparece, se puede emitir una sentencia en rebeldía contra el arrendatario que permitirá al arrendador desalojarlo de las instalaciones.

Fallo de posesión

Si al arrendador se le otorga un fallo de posesión, el arrendador puede solicitar al secretario de la Parte Civil Especial una orden judicial de posesión que le permite obligar al arrendatario a desocupar el local. La orden judicial de posesión no podrá expedirse hasta tres (3) días hábiles después del fallo de posesión. El arrendatario tiene tres (3) días hábiles para trasladar a todas las personas y pertenencias fuera de las instalaciones. Si el arrendatario no se muda después de tres (3) días hábiles a partir del momento en que la orden judicial de posesión le fue entregada, el arrendador puede hacer que un agente judicial lo desaloje o clausure el local (N.J.S.A.) **2A:18-57**).

Después del desalojo, el arrendador debe permitir que el arrendatario retire sus pertenencias personales de las instalaciones. El arrendador no puede guardar las pertenencias del arrendatario, pero puede hacer que sean almacenadas. El arrendador debe solicitar una orden judicial de posesión dentro de los 30 días siguientes a la fecha del fallo de posesión, a menos que el fallo quede sin efecto por una orden judicial u otro acuerdo escrito firmado por el arrendador y el arrendatario.

Un arrendatario puede pedir permiso al Tribunal para permanecer en el local debido a circunstancias especiales causadas por la mudanza. Esta demanda es una suspensión de desahucio. Si se le concede el permiso, el arrendatario no puede permanecer en el local por más de un año, a menos que haya una extensión acordada entre el arrendador y el arrendatario. Todos los alquileres adeudados normalmente deben ser pagados para que el permiso sea concedido por el Tribunal (**N.J.S.A. 2A:18-59.1**).

Desalojo por derecho propio

Los desalojos por derecho propio ocurren cuando el arrendador o alguien en su nombre entra en la unidad de vivienda sin el permiso del arrendatario y sin un fallo del Tribunal para obligar al arrendatario a mudarse. La clausura ocurre cuando el arrendador cierra la puerta con candado o cambia las cerraduras mientras el arrendatario no está en casa y, luego, se niega a permitir que el arrendatario ingrese en el local. La clausura también se produce cuando el arrendador corta los servicios públicos en un intento de obligar al arrendatario a mudarse. Los desalojos por derecho propio o las clausuras del local llevados a cabo por el arrendador son ilegales en Nueva Jersey.

Si el arrendador intenta un desalojo por derecho propio o una clausura del local en alquiler, el arrendatario debe llamar a la policía. Si el arrendador se niega a permitir que el arrendatario ingrese a las instalaciones después de que la policía le haya advertido sobre los procedimientos ilegales de desalojo, el arrendador puede ser acusado de conducta contra el orden público.

El desalojo por derecho propio consiste en ingresar en una unidad de vivienda y retirar los bienes personales de los arrendatarios sin su consentimiento o sin un fallo del Tribunal, y no se permite en Nueva Jersey en ninguna circunstancia**.** El arrendador u otra persona que entre en un apartamento o propiedad sin una orden judicial que autorice dicho ingreso y/o retenga las pertenencias del arrendatario ilegalmente por la fuerza o amenaza por dinero adeudado puede ser responsable de daños al arrendatario (**N.J.S.A. 2A:39-1**).

El arrendador o su representante no puede cerrar con candado, desconectar los servicios públicos o clausurar de otro modo el acceso a la entrada a una propiedad de alquiler mientras el arrendatario todavía viva allí. Además, la remoción de las pertenencias de un arrendatario de una propiedad por parte del arrendador, después del desalojo, sólo puede hacerse de conformidad con la Ley sobre Propiedades Abandonadas **(N.J.S.A. 2A:18-72 a 84);** sólo un agente judicial puede legalmente desalojar físicamente a un arrendatario, después de que un juez haya emitido una orden judicial de remoción.

Una persona que es desalojada ilegalmente puede presentar una denuncia ante el secretario de la Sección del Arrendador y Arrendatario, Parte Civil Especial de la División de Derecho, o ante el Tribunal de Equidad, Tribunal Superior, en el condado en el que se cometió el acto. Si la demanda por acción forzosa de entrada y retención presentada por el arrendatario desalojado le es favorable, el Tribunal puede otorgarle la posesión de la unidad de vivienda y fijar daños y perjuicios, incluidos los costos del Tribunal y honorarios razonables de abogado. Si la unidad de vivienda no puede ser devuelta al arrendatario como resultado del desalojo por derecho propio, el Tribunal puede fijar daños y perjuicios.

Causas del desalojo

A continuación, se enumeran los fundamentos legales para desalojo establecidos en los Fundamentos para Prevención del Desalojo.

A. Falta de pago del alquiler

Si el arrendatario no paga el alquiler, el arrendador puede iniciar inmediatamente una acción judicial para desalojar al arrendatario. El arrendador no está obligado a notificar al inquilino antes de presentar una demanda de desalojo, excepto si el arrendatario reside en una vivienda subvencionada por el Gobierno federal. Si el arrendatario reside en una vivienda subvencionada por el Gobierno federal, se le debe dar un aviso de 14 días antes de presentar una demanda de desalojo (**N.J.S.A. 2A:18-61.1(a)**). *Nota: Un arrendatario* ***no*** *puede ser desalojado por falta de pago del alquiler, si el arrendatario utilizó parte del alquiler adeudado para la continuación de los servicios públicos a los locales de alquiler después de recibir aviso de que esos servicios estaban en riesgo de suspensión, y si el arrendador era responsable del pago de esos servicios públicos y no hizo los pagos requeridos para mantener el uso de esos servicios. Estos servicios incluyen electricidad, gas, agua y alcantarillado. El dinero utilizado para pagar la continuación de esos servicios se considerará parte del pago del alquiler.*

B. Alteración del orden público

Si después de darle aviso por escrito al arrendatario para deje de alterar el orden público,

continúa haciéndolo y su conducta altera la paz y tranquilidad de los otros arrendatarios que viven en el edificio o vecindario, el arrendador puede presentar una demanda de desalojo. ***El Aviso de Desahucio debe ser entregado al arrendatario por lo menos tres días antes de presentar la demanda de desalojo*** **(N.J.S.A. 2A:18-61.1(b)).**

C. <u>Daños o destrucción de la propiedad</u>

El arrendatario puede ser desalojado si ha causado o permitido intencionalmente o por negligencia grave la destrucción, el daño o los agravios a la propiedad. ***El Aviso de Desahucio debe ser entregado al arrendatario por lo menos tres días antes de presentar la demanda de desalojo*** (**N.J.S.A.:2A- 18-61.1(c)**).

D. <u>Infracción grave o incumplimiento de reglas y normas del arrendador</u>

Si después de enviar la notificación de cese para que se deje de infringir o incumplir las reglas y normas razonables, contenidas en el contrato de arrendamiento o aceptadas por escrito por el arrendatario, este continúa infringiendo gravemente o incumpliendo las reglas y normas, el arrendador puede presentar una demanda de desalojo. ***El Aviso de Desahucio debe ser entregado al arrendatario por lo menos un mes antes de presentar la demanda de desalojo. Además, cualquier notificación debe ser dada al inicio de un nuevo mes o antes (*****N.J.S.A. 2A:18-61.1(d)*****).***

E. <u>Infracción o incumplimiento de las cláusulas o acuerdos contenidos en el contrato de arrendamiento</u>

1) Si el arrendatario continúa incumpliendo o infringiendo de manera grave las cláusulas o acuerdos razonables contenidos en el contrato de arrendamiento, después de haber recibido la notificación de cese por escrito para que deje de infringir o incumplir esas cláusulas o acuerdos, y si el arrendador se ha reservado el derecho de reingreso en el contrato de arrendamiento, el arrendador puede presentar una demanda de desalojo. ***El Aviso de Desahucio debe ser entregado al arrendatario por lo menos un mes antes de presentar la demanda para este tipo de desalojo.***

2) En el caso de una vivienda pública, si el arrendatario ha infringido o incumplido de manera grave cualesquiera de las cláusulas o los acuerdos contenidos en el contrato de arrendamiento, relativos al uso ilícito de sustancias controladas peligrosas u otras actividades ilegales, el arrendador puede presentar una demanda de desalojo. Las cláusulas o los acuerdos deben cumplir con las directrices federales y deben haber estado en vigor al principio del plazo del contrato de arrendamiento. El arrendador no tiene que dar la notificación de cese de la actividad ilegal antes de presentar el Aviso de Desahucio. ***El Aviso de Desahucio debe ser entregado al arrendatario de acuerdo con las regulaciones federales relativas a la vivienda pública (*****N.J.S.A. 2A:18- 61.1(e)*****).***

Nota: Una autoridad de vivienda pública puede desalojar al arrendatario cuando uno de los miembros del grupo familiar o invitado del arrendatario participa en actividades relacionadas con las drogas, incluso si el arrendatario lo desconocía (Dept. of Housing and Urban Development v. Rucker, 122 S.Ct. 1230, 2002).

F. Falta de pago por aumento del alquiler

Si el arrendatario no paga el alquiler después de recibir un aviso de aumento del alquiler y un Aviso de Desahucio, el arrendador puede presentar una demanda de desalojo. El aumento del alquiler no debe ser desmesurado y debe cumplir con todas las demás leyes u ordenanzas municipales, incluido el control del alquiler. ***El Aviso de Desahucio debe ser***

informado al arrendatario por lo menos un mes antes de presentar la demanda de desalojo (*N.J.S.A. 2A:18-61.1(f)*).

Nota: Si el arrendatario considera que el aumento del alquiler es inconcebible, puede retener parte del alquiler. Puede retener la diferencia entre la anterior tarifa de alquiler y el nuevo aumento de la tarifa. Sin embargo, el arrendador puede presentar una demanda de desalojo y el Tribunal determinaría si el aumento del alquiler es inconcebible.

G. <u>Infracciones a la salud y la seguridad o retiro del inmueble del mercado de alquiler</u>

El arrendatario puede ser desalojado si se dan las siguientes condiciones:

1) El arrendador ha sido citado por un inspector y necesita clausurar o demoler el inmueble debido a infracciones graves de la salud y seguridad y porque le es financieramente difícil mitigar las infracciones.

2) El arrendatario necesita mitigar las infracciones a la salud y seguridad y no puede hacerlo mientras el arrendatario resida en la propiedad. Además, a solicitud, del arrendador debe proporcionar al Departamento de Asuntos Comunitarios la información requerida por ley, para que el Departamento pueda preparar un informe para todas las partes y al Tribunal sobre la viabilidad del arrendador para mitigar las infracciones sin retirar a los arrendatarios de la propiedad.

3) El arrendador necesita solucionar un caso de ocupación ilegal y no es posible hacerlo sin retirar al arrendatario.

4) Una agencia gubernamental necesita retirar de manera permanente la propiedad del mercado de alquiler, para poder urbanizar o despejar el terreno en una zona deprimida (**N.J.S.A. 2A:18-61.1(g)**).

El Aviso de Desahucio debe ser entregado al arrendatario por lo menos tres meses antes de presentar la demanda de desalojo. El arrendatario no puede ser desalojado hasta que no se le proporcione asistencia de reubicación.

Nota: Los arrendatarios desalojados por esta causa pueden ser elegibles para recibir asistencia financiera y de otro tipo para su reubicación. Si es elegible, esta asistencia debe ser proporcionada antes de que el arrendatario pueda ser desalojado. La información sobre asistencia para reubicación puede obtenerse en el Relocation Assistance Program of the Division of Codes and Standards, P.O. Box 802, Trenton, New Jersey 08625, (609) 984-7609.

Cualquier arrendatario desalojado bajo G 3 (ocupación ilegal) tiene derecho a asistencia para reubicación en una suma equivalente a seis veces el alquiler mensual del arrendatario. El arrendador es responsable de pagar los gastos de reubicación del inquilino. Si el arrendatario no recibe el pago requerido del arrendador por lo menos cinco días antes de su salida del local, puede recibir el pago de un fondo de asistencia de reubicación renovable establecido por el municipio. El arrendador tendrá que devolver el dinero al municipio (**N.J.S.A. 2A:18-61.1(g) o 2A:18-61.1(h); <u>Kona Miah v. Ahmed</u>, 179. N.J. 511 (2004)**).

Sin embargo, si el municipio no ha establecido un fondo de asistencia para reubicación, y el arrendador no paga los fondos de reubicación dentro del tiempo requerido, los intereses se acumularán sobre el saldo no pagado a una tasa del 18 % por año hasta que la cantidad adeudada, más intereses, sea pagada en su totalidad al

arrendatario. La cantidad adeudada al arrendatario es un gravamen sobre la propiedad.

El arrendatario puede presentar una declaración de gravamen con el secretario o agente de registro del condado para hacer cumplir el gravamen (**N.J.A.C. 5:11-8.5(c)**).

H. <u>Decisión de retiro permanente del inmueble del uso residencial</u>

Si el arrendador desea retirar permanentemente un edificio o un parque de unidades móviles del uso residencial, siempre que no existan las circunstancias cubiertas por la sección (G) anterior, el arrendador puede presentar una demanda de desalojo. ***Se debe entregar el Aviso de Desahucio al arrendatario por lo menos 18 meses antes de presentar la demanda de desalojo. No se puede tomar ninguna medida legal hasta que caduque el contrato de arrendamiento*** (**N.J.S.A. 2A:18-61.1(h)**).

I. <u>Denegación de cambios razonables en los términos y las condiciones del contrato de arrendamiento</u>. Cuando caduca el contrato de arrendamiento, el arrendador podrá proponer cambios razonables, pero sustanciales a los términos y las condiciones. Si después de recibir un aviso por escrito el arrendatario se niega a aceptar esos cambios, el arrendador puede presentar una demanda de desalojo y el Tribunal determinará si los cambios propuestos son razonables. En los casos en que un arrendatario ha recibido una notificación de rescisión de contrato por cualquiera de los motivos enumerados en la sección (K) más adelante, si tiene un arrendamiento legalmente protegido de conformidad con la Ley de Arrendamiento Legalmente Protegido para Personas Mayores y Personas con Discapacidad, o de conformidad con la Ley de Protección del Arrendatario de 1992, el arrendador o propietario tendrán que probar de que cualquier cambio en los términos y las condiciones del contrato de arrendamiento, el alquiler o las regulaciones son razonables y no reducen sustancialmente los derechos y privilegios a los que el inquilino tenía derecho antes de los cambios propuestos. ***Se debe entregar el Aviso de Desahucio al arrendatario por lo menos un mes antes de presentar la demanda de desalojo*** (**N.J.S.A. 2A:18-61.1(i)**).

Nota: La Ley de arrendamiento legalmente protegido para personas mayores y personas con discapacidad protege a los arrendatarios calificados de los cambios en los términos del contrato de arrendamiento o el aumento del alquiler, que se basa únicamente en la decisión del arrendador de reformar los locales de alquiler.

J. <u>Incumplimiento continuo del arrendatario en pagar el alquiler o con pagos tardíos en forma habitual</u>

Si el arrendatario incumple continuamente en pagar el alquiler o, por lo general, lo paga tarde después de la notificación de cese por escrito, el arrendador puede presentar una demanda de desalojo. Se ***debe entregar el Aviso de Desahucio al arrendatario por lo menos un mes antes de presentar la demanda de desalojo*** (**N.J.S.A. 2A:18-61.1(j)**).

Nota: Los Tribunales han dictaminado que los pagos tardíos habituales significan más de un (1) pago atrasado después de la Notificación de Cese. Además, la Corte Suprema dictaminó que el arrendador después de notificar al arrendatario para que cese de hacer pagos atrasados, debe continuar dándole aviso al arrendatario de modo razonable y suficiente cuando acepte pagos atrasados adicionales, que los continuos pagos tardíos del arrendatario podrían conllevar una demanda de desalojo. Si el arrendador no da este aviso de manera continua, la notificación de cese original que se dio al arrendatario puede ser suspendida por el Tribunal.

K. <u>Conversión a condominio, cooperativa o titularidad con pleno dominio</u>

Si el arrendador o propietario de un edificio o parque de viviendas móviles transforma la propiedad en el mercado de alquiler a un condominio, cooperativa, o titularidad con pleno dominio de dos o más unidades de vivienda o sitios de parque, excepto como en adelante se establece en la subsección (L) más abajo, el arrendador puede presentar la demanda de desalojo. El arrendador debe cumplir con las normas que rigen la conversión a condominios y cooperativas, antes de que se emita una orden de posesión. El Tribunal concederá hasta cinco suspensiones de desahucio de un año si al arrendatario ***no*** se le ha ofrecido una oportunidad razonable para examinar y alquilar viviendas comparables. Sin embargo, no se concederá más de una suspensión de desahucio de un año si el arrendador le ofrece al arrendatario un alquiler gratuito de cinco meses como compensación por las dificultades en la reubicación. No se interpondrá ninguna demanda de posesión contra un arrendatario de la tercera edad o discapacitado con arrendamiento legalmente protegido de conformidad con la Ley de Arrendamiento Legalmente Protegido para Personas Mayores y Personas con Discapacidad de 1992, siempre que la agencia no haya terminado el arrendamiento legalmente protegido o caducado el período de arrendamiento protegido. ***Se debe entregar el Aviso de Desahucio al arrendatario por lo menos tres años antes de presentar la demanda de desalojo. No se podrá emprender ninguna acción judicial hasta que expire el contrato de arrendamiento*** (**N.J.S.A. 2A:18-61.1(k)**).

L. <u>Arrendamiento posterior a la conversión en condominios, cooperativa o titularidad con pleno dominio</u>

1) El arrendador puede presentar una demanda de desalojo si el propietario de un edificio o parque de viviendas móviles, que se construye o se convierte en un condominio, cooperativa o de titularidad con pleno dominio, intenta desalojar a un arrendatario o subarrendatario cuyo arrendamiento inicial comenzó después de que se registró la escritura o el acuerdo que establece la cooperativa o el plano de fraccionamiento porque el arrendador se ha comprometido a vender la unidad a un comprador que busca ocuparla personalmente y en el contrato de venta se exige que la unidad esté desocupada en el momento del cierre de la operación. Sin embargo, no se interpondrá ninguna demanda contra un arrendatario bajo el párrafo uno (1) de esta subsección a menos que se le haya dado una comunicación, informándole que la propiedad está siendo reformada. ***Se debe entregar el Aviso de Desahucio al arrendatario por lo menos dos meses antes de presentar la demanda de desalojo. No se puede ejecutar ninguna acción judicial hasta que expire el contrato de arrendamiento.***

2) El arrendador puede presentar la demanda de desalojo si el propietario de un condominio de tres o menos unidades o de unidades en cooperativa intenta desalojar a un arrendatario cuyo arrendamiento inicial comenzó con el alquiler después de que se registró la escritura principal o el acuerdo que establecía la cooperativa porque el propietario intenta ocupar personalmente la unidad, o se ha comprometido a vender la unidad a un comprador que va a ocuparla personalmente y el contrato de venta requiere que la unidad esté desocupada en el momento del cierre de operación. ***Se debe entregar el Aviso de Desahucio al arrendatario por lo menos dos meses antes de presentar la demanda de desalojo. No se puede ejecutar ninguna acción judicial hasta que expire el contrato de arrendamiento.***

3) El arrendador puede presentar la demanda de desalojo si el propietario de un edificio con tres unidades residenciales o menos intenta ocupar personalmente una unidad, o se ha

comprometido a vender la unidad residencial a un comprador que desea ocuparla personalmente y el contrato de venta requiere que la unidad esté desocupada en el momento del cierre de operación. ***Se debe entregar el Aviso de Desahucio al arrendatario por lo menos dos meses antes de presentar la demanda de desalojo.*** *No se puede ejecutar ninguna acción judicial hasta que expire el contrato de arrendamiento* (**N.J.S.A. 2A:18-61.1(l)**).

M. <u>Arrendamiento con base en el empleo</u>

Si el arrendatario reside en la propiedad bajo la condición de empleado del arrendador en calidad de superintendente, conserje o en algún otro trabajo y ese empleo termina, el arrendador puede presentar la demanda de desalojo. *Se debe entregar el Aviso de Desahucio al* ***arrendatario tres días antes de presentar la demanda de desalojo*** (**N.J.S.A. 2A:18-61.1(m)**).

N. <u>Condena por cometer un delito por drogas en la propiedad</u>

El arrendador puede presentar la demanda de desalojo si el arrendatario, incluidos los menores declarados morosos por el Tribunal, ha sido condenado o declarado culpable de delitos de drogas en el lugar de la propiedad, y la cual no tiene relación con su sentencia el haber (1) completado con éxito o (2) haber sido admitido y que continúa participando en libertad condicional hacia la finalización de un programa de rehabilitación de drogas. Además, si el arrendatario permite que una persona condenada o declarada culpable de delitos de drogas, ocupe las instalaciones para fines residenciales, ya sea de manera continua u ocasional, el arrendador puede presentar una demanda de desalojo. Esto no se aplica a un arrendatario que permita a un menor residir en la propiedad si el menor ha delinquido por uso o posesión de drogas. ***No se podrá presentar ninguna demanda de desalojo después de más de dos años de que se estableció que el menor era un delincuente; de que se le dio condena al individuo; posteriormente a la liberación del individuo por encarcelamiento, lo que ocurra más tarde. Se debe entregar el Aviso de Desahucio al arrendatario por lo menos tres días antes de presentar la demanda de desalojo*** (**N.J.S.A. 2A:18-61.1(n)**).

O. <u>Convicción por agresión o amenaza al arrendador, a su familia o empleados</u>

El arrendador puede presentar la demanda de desalojo si el arrendatario ha sido condenado o declarado culpable o si el Tribunal ha establecido que un menor ha sido encontrado culpable debido a un delito que implica agresión o amenazas terroristas contra el arrendador, un miembro de su familia o uno de sus empleados. Además, si el arrendatario permite con conocimiento que una persona condenada o declarada culpable de estos delitos resida en las instalaciones de manera continua u ocasional, el arrendador puede presentar la demanda de desalojo. ***No se puede presentar una demanda de desalojo después de más de dos años de que el menor fue declarado culpable; de que el individuo fue condenado; o después de la liberación del individuo de la cárcel, lo que sea más tarde.*** *Se debe entregar el Aviso de Desahucio al arrendatario por lo menos tres días antes de presentar la demanda de desalojo* (**N.J.S.A. 2A-18-61.1(o)**).

P. <u>Demanda ante el Juzgado Civil que hace responsable al arrendatario por participación en actividades delictivas.</u>

El arrendador puede presentar la demanda de desalojo si, en un proceso civil (no penal), se considera al arrendatario responsable por su participación en el robo de bienes ubicados en las instalaciones, participación en agresiones o amenazas terroristas contra el

arrendador, un miembro de la familia o un empleado del arrendador, o su vinculación en actividades ilícitas de drogas que se llevan a cabo en las instalaciones y que el arrendatario no tiene relación con su sentencia por el delito de drogas, ya sea (1) completada con éxito o (2) que ha sido admitida y que la continúe durante la libertad condicional para finalizarla en un programa de rehabilitación de drogas. Además, si el arrendatario permite con conocimiento que resida en el local, de manera permanente u ocasional, una persona condenada o declarada culpable de estas acciones, el arrendador puede presentar una demanda de desalojo. Esto no se aplica al arrendatario que permite a un menor residir en la propiedad cuando se ha encontrado que el menor es culpable del uso o la posesión de drogas. ***No se puede presentar una demanda de desalojo después de más de dos años de que el menor fue declarado culpable; de que el individuo fue condenado; o después de la liberación del individuo de la cárcel, lo que sea más tarde. Se debe entregar el Aviso de Desahucio al arrendatario por lo menos tres días antes de presentar la demanda de desalojo*** (**N.J.S.A. 2A:18-61.1(p)**).

Q. <u>Condena por robo de bienes</u>

El arrendador puede presentar una demanda de desalojo si el arrendatario ha sido condenado o declarado culpable, o un menor ha sido encontrado responsable de actos delictivos, por el Tribunal debido a un delito que implica robo de bienes del arrendador o de los arrendatarios que residen en el mismo edificio o complejo. Además, si el arrendatario permite con conocimiento que resida en el local, de manera permanente u ocasional, una persona condenada o declarada culpable de estas acciones, el arrendador puede presentar una demanda de desalojo. ***Se debe entregar el Aviso de Desahucio al arrendatario por lo menos tres días antes de presentar la demanda de desalojo*** (**N.J.S.A. 2A:18-61.1(q)**).

R. <u>Condena por tráfico de personas</u>

El arrendador puede presentar una demanda de desalojo si se encuentra en un proceso civil que el arrendatario ha cometido una violación de las disposiciones sobre tráfico de personas, según el Artículo 1 de la Ley Pública, 2005, c.77 (**2C:13-8**), dentro o en los locales arrendados, el edificio, el complejo del edificio y el terreno al que pertenecen, el parque de viviendas móviles, en el cual se encuentran dichos locales, o, que siendo el arrendatario o locatario de tales locales arrendados, alberga o aloja a sabiendas a una persona involucrada en el tráfico de personas, o permite o permitió que esa persona ocupe esos locales para fines residenciales, ya sea de forma continua o intermitente. De conformidad con esta subsección, ningún recurso de expulsión podrá ser interpuesto después de más de dos años de que la presunta violación haya terminado (**N.J.S.A. 2A:18-61.1(r)**).

<u>Desalojo de viviendas de dos y tres familias ocupadas por el propietario</u>

Los arrendatarios de viviendas de dos y tres familias que son ocupadas por el arrendador pueden ser removidos sólo si un Tribunal emite una orden de desalojo. Sin embargo, en estos casos, el arrendador debe probar que el arrendatario (a) permanece después de la expiración del plazo del contrato de arrendamiento, (b) permanece después del incumplimiento del pago del alquiler, c) altera el orden público para destruir la paz y tranquilidad de otros arrendatarios, d) destruye o daña con conocimiento los locales, e) infringe constantemente las reglas y los reglamentos escritos o f) viola cualquier disposición de arrendamiento en la que se reserva el derecho de reingreso por tales infracciones. Se debe dar un Aviso de Desahucio de tres (3) meses en caso de arrendamiento sin plazo fijo o año a año. Se requiere un Aviso de Desahucio de un (1)

mes en caso de un arrendamiento de mes a mes, y otros tipos de arrendamiento tienen derecho a un Aviso de Desahucio de un (1) mes**.** No se requiere ninguna otra notificación antes de recurrir a los Tribunales para desalojar al arrendatario que permanece en el local después de incumplir con el pago del alquiler. Se requiere un Aviso de Desahucio de tres días por escrito en cualesquiera de las causas descritas como desobediencia, destrucción o infracción de las reglas o disposiciones plasmadas en el contrato de arrendamiento (**N.J.S.A. 2A:18-61.2(a)).** Además de las causas enumeradas anteriormente, el arrendatario que reside en una vivienda de dos o tres familias ocupada por el propietario puede ser desalojado si el arrendador puede demostrar que el arrendatario permanece después de la expiración del contrato de arrendamiento y el arrendador le ha dado un aviso por escrito para la entrega de la posesión de la propiedad. Bajo esta causa de no renovación del contrato de arrendamiento, se debe dar un Aviso de Desahucio de tres meses si existe un arrendamiento sin plazo fijo o de año a año. Se requiere un Aviso de Desahucio de un mes para un arrendamiento de mes a mes.

Desalojos de casas de huéspedes y pensiones

Las Normativas Reguladoras de Casas de Huéspedes y Pensiones que son aplicadas por la Oficina de Normas de Casas de Huéspedes y Pensiones del Departamento de Asuntos Comunitarios requieren que los propietarios de casas de huéspedes y pensiones se ajusten a los requisitos de razones justificadas y de notificaciones de la Ley sobre Desalojos para desalojar a los residentes, excepto si la Oficina ordena lo contrario (**N.J.A.C. 5:27-3.3(c)**). Hay un requisito adicional que indica que el propietario debe enviar un aviso de por lo menos tres (3) días hábiles a la Junta de Bienestar del Condado antes de comenzar la demanda de desalojo para cualquier residente (**N.J.A.C. 5:26-3.4(c)**).

Si en un edificio existen al menos dos (2) unidades ocupadas por personas no relacionadas entre sí que no cuentan con cocinas y baños privados se considera como casa de huéspedes o pensión que no cumpla con una (1) de las excepciones de la Ley de Casas de Huéspedes y Pensiones (**N.J.S.A. 55:13B-3**). Estas excepciones incluyen hoteles con más del 85 por ciento de ocupación temporal por personas con residencia en otros lugares, residencias universitarias e instituciones académicas de enseñanza superior, edificios que albergan solo a estudiantes de instituciones académicas de enseñanza superior y ciertas residencias para discapacitados. Para obtener más información acerca de las casas de huéspedes y pensiones, comuníquese con la *Bureau of Rooming and Boarding House Standards*, Post Office Box 804, Trenton, NJ 08625-0804, al (609) 633-6251 o (609) 984-1704.

Desalojos de viviendas públicas

Las autoridades de vivienda pública deben cumplir las leyes estatales relativas a los desalojos, así como las regulaciones del HUD (**N.J.S.A. 2A:18- 61.1; 24 C.F.R. 966 y siguientes**). En el caso de desalojo, el arrendatario de una vivienda pública puede solicitar una audiencia a la autoridad de vivienda después de recibir un aviso de cese del arrendamiento. Una autoridad de vivienda no puede iniciar una demanda de desalojo ante el Tribunal hasta que la decisión del funcionario de audiencias o el panel de audiencia se haya enviado por correo o entregado al arrendatario y se haya notificado un aviso para desalojar**.**

Sanciones por infracciones a la Ley de Desalojo

Cuando un arrendatario desocupa una unidad de vivienda después de haber recibido el aviso de que el arrendador intenta ocupar personalmente la unidad, el arrendador debe ocuparla por lo menos seis (6) meses. Si en lugar de eso el arrendador permite la ocupación personal de la unidad por otro arrendatario o registra la conversión de la propiedad en un condominio o

cooperativa, el arrendador deberá pagar al anterior arrendatario tres (3) veces los daños incurridos más honorarios y costos de abogado (**N.J.S.A. 2A:18- 61.6(a)**).

Cuando un arrendatario desocupa una unidad de vivienda después de habérsele dado aviso de que el arrendador intenta de manera permanente clausurar o demoler el edificio o retirarlo permanentemente del uso residencial, el arrendador no debe usar esta propiedad para uso residencial por un período de cinco (5) años. Si el arrendador permite cualquier uso residencial de la unidad durante el período de cinco (5) años, a partir de la fecha en que la unidad quedó vacante, el arrendador actual o el anterior deberán pagar al arrendatario tres (3) veces los daños más honorarios y costos del abogado. Además, el arrendador actual o el anterior deberán pagar una sanción civil de hasta $10,000.00 por cada infracción de esta ley, y la propiedad no puede ser registrada como un desarrollo de bienes raíces planificado durante un período de cinco años después de la fecha en que cualquier unidad de vivienda en la propiedad quedó desocupada como resultado del aviso de desalojo en el que se declaraba que la propiedad fue permanentemente removida del uso residencial (**N.J.S.A. 2A:18-61.6(c)**).

Represalias - Derechos Civiles de los Arrendatarios

Un arrendador no puede tomar medidas de represalia contra un arrendatario, sea el desalojo, la alteración sustancial de un contrato de arrendamiento o sus términos, o la negativa a renovar un contrato de arrendamiento cuando el arrendatario ejerce ciertos derechos civiles (**N.J.S.A. 2A:42-10.10**). La legislación contra las represalias rige para todas las propiedades de alquiler que se utilizan con fines de vivienda, incluidas las viviendas móviles, excepto si son viviendas de dos o tres unidades ocupadas por su propietario. Estos derechos civiles son:

1. Cuando el arrendatario intenta hacer cumplir cualquier derecho bajo el contrato de arrendamiento o las leyes estatales o locales.
2. Cuando el arrendatario ha presentado una denuncia de buena fe a una autoridad gubernamental acerca de la infracción por parte del arrendador de cualquier ley de salud o seguridad, regulación, código u ordenanza. El arrendatario debe haber notificado primero al arrendador por escrito y le dado un tiempo razonable para corregir la infracción antes de presentar la denuncia.
3. El arrendatario ha sido el organizador, o es miembro, de cualquier organización legal, incluida una organización de arrendatarios.
4. Un arrendatario se niega a cumplir los cambios en el contrato de arrendamiento o acuerdo si el cambio o los cambios fueron hechos por el arrendador porque el arrendatario fue parte de cualquiera de las acciones anteriores. Si el arrendador toma medidas de represalia, el arrendatario puede demandarlo por daños ante el Juzgado Civil.

Procedimientos para recuperación del local

El arrendador puede recuperar la posesión de una unidad de vivienda mediante un juicio sumario por desalojo en la Sección de Arrendadores y Arrendatarios, Parte Civil Especial de la División de Derecho del Tribunal Superior en el condado en donde se encuentra el edificio. Los daños monetarios deben ser recuperados en una demanda civil separada en el Tribunal Superior. Las demandas para la recuperación del alquiler en la Parte Civil Especial no pueden exceder la suma de $15,000.00.

Cuando el arrendador obtiene el fallo de posesión de la Parte Civil Especial, la orden judicial de remoción no puede expedirse hasta tres (3) días después del fallo y sólo entre las 8:00 a.m. y 6:00 p.m. La orden judicial de remoción no puede ejecutarse hasta que haya transcurrido

un mínimo de tres (3) días y dos (2) días para los arrendatarios de temporada en edificios con cinco (5) o menos unidades, desde su emisión. La Ley sobre el Aviso de Desalojo Justo exige que cualquier orden judicial de remoción incluya una notificación para que el arrendatario tenga derecho a solicitar más tiempo («suspensión de sentencia»). El Tribunal continuará con el caso hasta 10 días después de la resolución de la orden judicial con el fin de atender las solicitudes de audiencia del arrendatario para obtener una solución legal.

Ejecución hipotecaria

Los recientes cambios en la ley federal han fortalecido los derechos de los arrendatarios en los procedimientos de ejecución hipotecaria. Sin embargo, la ley federal no reemplaza ninguna ley estatal o local que proporcione períodos de tiempo más largos u otras protecciones adicionales para los arrendatarios en los procedimientos de ejecución hipotecaria. La ejecución hipotecaria por sí sola no es motivo de desalojo en Nueva Jersey. En el **Chase Manhattan Bank v. Josephson, 135 N.J. 209 (1994)** el Tribunal sostuvo que cuando un acreedor u otro comprador toma posesión de la propiedad, el arrendatario residencial permanece en la propiedad. Antes de que un arrendatario pueda ser desalojado debido a una ejecución hipotecaria, el arrendador debe proporcionarle al arrendatario un aviso de desahucio de 90 días cuando la propiedad hipotecada haya sido comprada por un comprador que quiera ocuparla personalmente como residencia principal. Sin embargo, si un arrendatario tiene un contrato de arrendamiento que va más allá de los 90 días, el arrendador no puede hacer una demanda para desalojar al inquilino hasta después de que el contrato de arrendamiento expire y que se le haya dado un Aviso de Desahucio de 90 días. El aviso de 90 días puede ser entregado 90 días antes de que expire el contrato de arrendamiento. Los arrendatarios de mes a mes y los de unidades de dos y tres familias ocupadas por el propietario no están exentos de los requisitos del aviso de 90 días.

Una persona que adquiera una propiedad hipotecada que contenga una o más unidades residenciales de alquiler debe proporcionar avisos a los arrendatarios en inglés y español, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la venta, haciendo saber a los arrendatarios que la propiedad tiene otro propietario y que los arrendatarios no están obligados a mudarse debido a la ejecución hipotecaria. En edificios con 10 viviendas o menos, el nuevo propietario debe hacer esfuerzos con buena intención para obtener los nombres de todos los arrendatarios que ocupan la propiedad. Los avisos deben dirigirse a los arrendatarios por su nombre, a menos que el nuevo propietario no pueda identificar al arrendatario por su nombre, en cuyo caso el propietario deberá dirigir el aviso al «Inquilino». El aviso también debe colocarse en la puerta principal de la unidad de cada arrendatario y enviarse a cada arrendatario por correo certificado y regular (**N.J.S.A. 2A:50-69 y siguientes**).

En una propiedad residencial que contenga más de 10 viviendas, el nuevo propietario debe notificar a los arrendatarios que ocupan la propiedad mediante la exhibición visible de una copia del «AVISO A LOS ARRENDATARIOS» en un lugar prominente, como una zona común del edificio u otra estructura de la propiedad. Si no hay una zona común, el aviso debe ser colocado en un lugar visible en cada edificio, ya sea en las paredes del vestíbulo delantero o cualquier vestíbulo o pasillo cerca de la entrada principal del edificio (**N.J.S.A. 2A:50-70(c)2**).

Requisitos del aviso a los arrendatarios antes de la transferencia del título por ejecución hipotecaria

Toda comunicación escrita o verbal, más una citación y queja, una comunicación escrita o verbal inicial por parte de un acreedor hipotecario o toda comunicación escrita o verbal que solicite al arrendatario la desocupación de la propiedad antes de la ejecución hipotecaria o venta de la propiedad, requiere que el acreedor de la ejecución de la hipoteca notifique a los

arrendatarios, como se describe en el Reglamento del Tribunal de Nueva Jersey, titulado «Notice to Residential Tenants of Rights During Foreclosure» (**APÉNDICE XII-K**).

Requisitos del aviso a arrendatarios después de la transferencia del título por ejecución hipotecaria

Al hacer una oferta monetaria de buena fe para inducir a los arrendatarios a mudarse, el nuevo propietario debe proporcionar un aviso separado y diferente de la notificación requerida que debe ser enviada por el acreedor de la ejecución hipotecaria. El nuevo propietario debe proporcionar una copia del «AVISO A LOS ARRENDATARIOS» y entregarla con la oferta inicial y la oferta final, escrita o verbal, al arrendatario.

La agencia de ejecución hipotecaria, incluso el banco, el acreedor o el nuevo arrendador, puede hacer una oferta monetaria *bona fide* (buena fe) por escrito solicitando al arrendatario que desocupe la propiedad, sin «razón justificada». La aceptación de la oferta por parte del arrendatario debe ser por escrito y debe incluir un acuse de recibo de la fecha de recepción de la oferta, con el entendimiento de que el arrendatario tenía un período de revisión de cinco días para aceptar o rechazar la oferta presentada.

Sin embargo, es importante señalar que la aceptación de una oferta monetaria de buena fe es voluntaria. El arrendatario no será presionado por nadie, incluida la persona que hace la oferta, para aceptar la oferta para desocupar la propiedad. De conformidad con la Ley de Equidad en las Ejecuciones Hipotecarias de Nueva Jersey (**N.J.S.A. 2a:50-69 y siguientes**), las tácticas de presión incluyen, entre otras, lo siguiente (**N.J.S.A. 2A:50-71(b)**):

1. Desvirtuar o tergiversar los derechos del arrendatario en virtud de la ley;
2. dar a entender que el arrendatario está obligado a aceptar la oferta;
3. dar a entender con insinuaciones sobre posibles consecuencias contra el arrendatario por no aceptar la oferta;
4. acosar, lo que incluye, entre otros, la interrupción de los servicios públicos, el incumplimiento en dar mantenimiento a áreas o instalaciones comunes u cualquier otra falta de mantener los locales en una condición habitable; y
5. aumentar excesivamente el alquiler respecto de cualquier control de los alquileres u ordenanzas de nivelación de alquiler, o si la propiedad no está sujeta a control de alquiler, fijar un aumento del alquiler de modo irrazonable o inmoral.

Personas mayores y discapacitados como arrendatarios en viviendas convertidas en condominios o cooperativas

Arrendamiento legalmente protegido para personas mayores y discapacitados

La Ley de sobre Arrendamiento Legalmente Protegido para Personas Mayores y Discapacitados protege a los ciudadanos de la tercera edad que cumplen ciertos requisitos de elegibilidad (**N.J.S.A. 2A:18-61.22 a -61.39; N.J.A.C. 5:24-2.1 a -2.11**). Para calificar, los arrendatarios deben: 1) tener al menos 62 años de edad antes de la fecha de registro de la conversión del condominio o cooperativa; o 2) estar permanentemente discapacitados; o (3) dados de baja con honores de cualquier servicio militar bajo ciertas circunstancias de cualquier rama de las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos de América y discapacitados en un 60 % o más como resultado de dicho servicio; y (4) vivir en un edificio que va ser transformado en un condominio, cooperativa o titularidad con pleno dominio de unidades por lo menos un (1) año

antes de la fecha del registro de conversión. Los arrendatarios pueden estar protegidos contra el desalojo por 40 años si sus ingresos familiares no son superiores en más de tres (3) veces el ingreso promedio por persona en su condado o $50,000.00, el que sea mayor (**N.J.S.A. 2A:18-61.28**). La fecha que se registra para la conversión es la que aparece cuando se presenta la escritura maestra o escritura a una corporación cooperativa, o una escritura de subdivisión o mapa en que legalmente se fijan lotes separados. El arrendador o el convertidor deben notificar a todos los arrendatarios su derecho a presentar un arrendamiento legalmente protegido si fuesen elegibles. En general, las solicitudes de arrendamiento legalmente protegido deben presentarse ante el funcionario municipal designado o el agente administrativo dentro de los 60 días, aunque pueden aceptarse solicitudes posteriores si hay una razón justificada para la presentación tardía y si la conversión no ha ocurrido todavía. Los arrendatarios en el condado de Hudson (**N.J.S.A. 2A:18-61.40 a -61.59; N.J.A.C. 5:24-3.1 a -3.4**) pueden ser elegibles al arrendamiento legalmente protegido adicional en virtud de la Ley de Protección del Arrendatario de 1992. Para copias de la ley, regulaciones o formularios, los arrendadores o convertidores, arrendatarios y funcionarios locales pueden visitar nuestro sitio web en:

Www.nj.gov/dca/divisions/codes/offices/landlord_tenant_information.html.

Para obtener ayuda para rellenar los formularios, el arrendatario debe ponerse en contacto con el agente administrativo municipal apropiado que le envió los formularios.

Ley de Protección del Arrendatario de 1992

La enmienda de 1992 a la Ley de Protección del Arrendatario extiende las protecciones a los arrendatarios calificados en edificios convertidos o en proceso de conversión en condados elegibles que no eran elegibles para el arrendamiento legalmente protegido como ciudadanos de la tercera edad o personas discapacitadas bajo la Ley sobre Arrendamiento Legalmente Protegido para Personas Mayores y Discapacitados (**N.J.S.A. 2A:18-61.40 a -61.59; N.J.A.C. 5:24-3.1 a -3.4**). Actualmente, el único condado que es elegible es el condado de Hudson (**N.J.A.C. 5:24-3.2(b)**). Si los arrendatarios del condado de Hudson tienen preguntas o necesitan de ayuda para rellenar los formularios requeridos deben comunicarse con el Agente Administrativo de su municipio.

Divulgación de información a residentes de viviendas para ciudadanos de la tercera edad

Cada arrendador de un proyecto de vivienda para personas mayores y cada arrendador de una unidad dentro de un proyecto de vivienda para personas mayores que sea un desarrollo de viviendas planificado firmará o renovará un contrato de arrendamiento, entregará una copia de la Declaración de Veracidad en el Alquiler y la Declaración de Identidad del Arrendador, así como una Declaración que indique los números de teléfono de las oficinas estatales y locales en el municipio designado para recibir informes de emergencias y denuncias sobre vivienda. Si el proyecto está organizado o funciona como un desarrollo de bienes raíces planificado, la junta u órgano rector debe proporcionar copias de la Declaración de Oferta Pública registrada en el Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey, junto con una copia de los estatutos actuales. El arrendatario debe firmar un recibo para estas declaraciones y documentos. Las declaraciones y los documentos deberán exhibirse en uno (1) o más puntos accesibles para los arrendatarios (**N.J.S.A. 2A:42-113**).

Oficinas del Defensor del Pueblo en el Poder Judicial de Nueva Jersey

HTTPS://WWW.NJCOURTS.GOV/PUBLIC/OMBUDS.HTML

El Defensor del Pueblo presta asistencia a los ciudadanos. Los servicios incluyen la ayuda a las partes que no tienen abogados, con la explicación de los procedimientos, programas y servicios del Tribunal; con la recepción y documentación confidencial de las denuncias del público sobre malentendidos, conflictos, malos tratos o discriminación ante el Tribunal; y como mediador para resolver conflictos entre el público y los Tribunales.

El Defensor del Pueblo también sirve como punto de contacto con los ciudadanos que pueden necesitar asistencia para coordinar múltiples servicios judiciales durante su visita al juzgado; remitirlos a otras agencias del Gobierno; tomar sugerencias de los usuarios; y desarrollar visitas a los Tribunales y programas de extensión.

DIVISIÓN JUDICIAL	DEFENSOR DEL PUEBLO	NÚMEROS DE TELÉFONO
Oficina Administrativa de los Tribunales - Servicios de libertad condicional	Maurice Hart	609-815-3810 ext. 16314
Atlantic y Cape May	Ellen Procida-Fisher	609-402-0100 ext. 47230
Bergen	Kelly Gibson	201-221-0700 ext. 25103
Burlington	Heshim J. Thomas	609-288-9500 ext. 38118
Camden	Vannessa A. Ravenelle	856-650-9100 ext. 43090
Cumberland, Gloucester y Salem	Vanessa Cardwell	856-878-5050 ext. 15159
Essex	Sarah Hatcher	973-776-9300 ext. 56886
Hudson	Pauline D. Daniels	201-748-4400 ext. 60145
Mercer	Audrey Jones-Butler	609-571-4200 ext. 74205
Middlesex	Luis Hernández	732-645-4300 ext. 88748
Monmouth	Rebekah Heilman	732-358-8700 ext. 87260
Morris y Sussex	Jennifer V. Shultis	862-397-5700 ext. 75160
Ocean	James Castaneda	732-504-0700 ext. 64470
Passaic	June Zieder	973-653-2910 ext. 24032
Somerset, Hunterdon y Warren	Elizabeth Raimondo	908-332-7700 ext. 13240
Oficina del Secretario del Tribunal Superior	Sven Pfahlert	609-815-2900 ext. 52757
Union	David Beverly	908-787-1650 ext. 21028

Oficinas contra la Discriminación

DEPARTAMENTO DE DERECHO Y SEGURIDAD PÚBLICA DEL ESTADO DE NUEVA JERSEY
DIVISIÓN DE DERECHOS CIVILES

HTTPS://WWW.NJ.GOV/OAG/DCR/LOCALCONTACT.HTML

OFICINA REGIONAL CENTRAL
140 EAST FRONT STREET, SEXTO PISO
PO BOX 090
TRENTON, NJ 08625
TELÉFONO: 609-292-4605

OFICINA REGIONAL DEL NORTE
31 CLINTON STREET, TERCER PISO
NEWARK, NEW JERSEY 07102
TELÉFONO: 973-648-2700

OFICINA REGIONAL SUR
5 EXECUTIVE CAMPUS,
OFICINA 107 CHERRY HILL, NJ
08034 TELÉFONO: 856-486-4080

OFICINA REGIONAL COSTA SUR
1325 BOARDWALK, PRIMER PISO
TENNESSEE AVE & BOARDWALK,
ATLANTIC CITY, NJ 08401
TELÉFONO: 609-441-3100

PROGRAMAS DE SERVICIOS LEGALES DE NUEVA JERSEY

SERVICIOS LEGALES DE NUEVA JERSEY
PO BOX 1357
EDISON, NJ 08818-1357
(732) 572-9100
WWW.LSNJ.ORG/DIRECTORY.HTM

CONDADO DE ATLANTIC
SOUTH JERSEY LEGAL SERVICES
1300 ATLANTIC AVENUE, PISO MEZANINE
ATLANTIC CITY, NJ 08401
(609) 348-4200

CONDADO DE BERGEN
NORTHEAST NEW JERSEY LEGAL SERVICES
190 MOORE STREET, PRIMER PISO,
HACKENSACK, NJ 07601
(201) 487-2166

CONDADO DE BURLINGTON
SOUTH JERSEY LEGAL SERVICES
107 HIGH STREET
MOUNT HOLLY, NJ 08060
(609) 261-1088

CONDADO DE CAMDEN
SOUTH JERSEY LEGAL SERVICES
745 MARKET STREET
CAMDEN, NJ 08102
1(800) 496-4570
(856) 964-2010

CONDADO DE CAPE MAY
SOUTH JERSEY LEGAL SERVICES
1261 RUTA 9 SUR
TRIBUNAL DE CAPE MAY, NJ 08210
(609) 465-3001

CONDADO DE CUMBERLAND
SOUTH JERSEY LEGAL SERVICES 415 W.
LANDIS AVENUE, SEGUNDO PISO,
VINELAND, NJ 08360
(856) 691-0494

CONDADO DE ESSEX
ESSEX-NEWARK LEGAL SERVICES
NEWARK 5 COMMERCE STREET,
SEGUNDO PISO, NEWARK, NJ 07102
(973) 624-4500

CONDADO DE GLOUCESTER
SOUTH JERSEY LEGAL SERVICES
47 NEWTON AVENUE
WOODBURY, NJ 08096
(856) 848-5360

CONDADO DE HUDSON
NORTHEAST NEW JERSEY LEGAL SERVICES
574 SUMMIT AVENUE, SEGUNDO PISO
JERSEY CITY, NJ 07306
(201) 792-6363

CONDADO DE HUNTERDON
LEGAL SERVICES OF NORTHWEST JERSEY
82 PARK AVENUE
FLEMINGTON, NJ 08822
(908) 782-7979

CONDADO DE MERCER
CENTRAL JERSEY LEGAL SERVICES
198 WEST STATE STREET
TRENTON, NJ 08608
(609) 695-6249

CONDADO DE MIDDLESEX
CENTRAL JERSEY LEGAL SERVICES
317 GEORGE STREET, OFICINA 201
NEW BRUNSWICK, NJ 08901
(732) 249-7600

313 STATE STREET, OFICINA 308
ARAGA AMBOY, NJ 08861
(732) 324-1613

CONDADO DE MONMOUTH
SOUTH JERSEY LEGAL SERVICES 303
WEST MAIN STREET, TERCER PISO
FREEHOLD, NJ 07728
(732) 414-6750

CONDADO DE OCEAN
SOUTH JERSEY LEGAL SERVICES
215 MAIN STREET
TOMS RIVER, NJ 08753
(732) 608-7794

CONDADO DE SALEM
SOUTH JERSEY LEGAL SERVICES
415 W. LANDIS AVENUE, SEGUNDO PISO
VINELAND, NJ 08360
(856) 691-0494

CONDADO DE SUSSEX
LEGAL SERVICES OF NORTHWEST JERSEY
18 CHURCH STREET, OFICINA 120
NEWTON, NJ 07860
(973) 383-7400

CONDADO DE WARREN
LEGAL SERVICES OF NORTHWEST JERSEY
91 FRONT STREET
BELVIDERE, NJ 07823
(908) 475-2010

CONDADO DE MORRIS
LEGAL SERVICES OF NORTHWEST JERSEY
30 SCHUYLER PLACE, SEGUNDO PISO
MORRISTOWN, NJ 07963
(973) 285-6911

CONDADO DE PASSAIC
NORTHEAST NEW JERSEY LEGAL SERVICES
152 MARKET STREET,SEXTO PISO
PATERSON, NJ 07505
(973) 523-2900

CONDADO DE SOMERSET
LEGAL SERVICES OF NORTHWEST JERSEY
90 EAST MAIN STREET, TERCER PISO
SOMERVILLE, NJ 08876
(908) 231-0840

CONDADO DE UNION
CENTRAL JERSEY LEGAL SERVICES
60 PRINCE STREET
ELIZABETH, NJ 07208
(908) 354-4340

Otras agencias y organizaciones

La siguiente es una lista de agencias públicas y organizaciones privadas que ofrecen servicios informativos a arrendadores y a arrendatarios. Se proporciona únicamente con fines de referencia y no se expresa respaldo explícito o implícito. Las organizaciones interesadas que deseen integrarse a la lista pueden ponerse en contacto con el Departamento, que se reserva el derecho de determinar qué organizaciones u organismos hay que incluir.

Si usted es un arrendatario y necesita información, póngase en contacto con:

New Jersey Tenants Organization
96 Linwood Plaza #233
Fort Lee, NJ 07024
201-342-3775
https://www.njto.org

Si usted es un arrendador o arrendatario y necesita asistencia, póngase en contacto con:

NJ Apartment Association
104 Interchange Plaza, Suite 201
Monroe Twp., NJ 08831
(732) 992-0600
https://njaa.com/

Para tener información para arrendadores (costos del servicio), póngase en contacto con:

Property Owners Association (POA)
1072 Madison Avenue
Lakewood, NJ 08701
(732) 780-1966
Fax (732) 780-1611
https://www.poanj.org

Las personas que posean una vivienda móvil y que alquilan el terreno en un parque de viviendas móviles, pónganse en contacto con:

Manufactured Homeowners Association of New Jersey, Inc.
P.O. Box 104
Jackson, NJ 08527
(732) 534-0085
https://www.mhoanj.org

Los propietarios de parques de viviendas móviles y arrendadores de remolques deben ponerse en contacto con:

New Jersey Manufactured Housing Association
2741 Nottingham Way
Trenton, NJ 08619
(609) 588-9040
https://njmha.org

Si tiene alguna pregunta sobre la construcción de viviendas móviles, póngase en contacto con:

NJ Department of Community Affairs
Office of Code Services, Industrialized Buildings Unit
Post Office Box 816
Trenton, NJ 08625-0816
(609) 984-7974

En el caso de parques de viviendas móviles designadas como parques para adultos solamente, póngase en contacto con: Office of Fair Housing & Equal Opportunities

New York/New Jersey Regional Office
26 Federal Plaza, Room 3532
New York, NY 10278-0068
(212) 542-7519 or 1(800) 496-4294 TTY (212) 264-0927

Para otras preguntas sobre viviendas móviles, comuníquese con un abogado privado de su elección. Para referencias sobre abogados, comuníquese con la Asociación de Abogados del Condado del directorio telefónico o con la Oficina de Servicios legales de su condado.

Si usted enfrenta una demanda de desalojo o conversión de condominio, puede obtener información sobre los derechos que posee bajo estas circunstancias en la Ley sobre Desalojos en:

https://www.state.nj.us/dca/divisions/codes/offices/landlord_tenant_information.html

Si el español es su idioma principal y necesita ayuda, por favor comuníquese con el Centro de Políticas, Investigación y Desarrollo Hispanos (CHPRD, por sus siglas en inglés). El CHPRD puede proporcionarle una lista de recursos locales disponibles para la comunidad hispana. Para obtener información adicional, póngase en contacto con el CHPRD en:

Center for Hispanic Policy, Research and Development
PO Box 301
Trenton, NJ 08625-0301
(609) 943-4990
https://nj.gov/state/chprd.shtml

Para obtener información sobre los códigos de vivienda y los requisitos de mantenimiento de viviendas múltiples (edificios de apartamentos con tres o más viviendas) o para una copia de las normas de mantenimiento de hoteles y viviendas múltiples, puede escribir o llamar a:

Department of Community Affairs
Bureau of Housing Inspection
P.O. Box 810
Trenton, NJ 08625-0810
(609) 633-6210

Si usted es un arrendatario que reside en una vivienda pública subvencionada por el HUD y desea presentar una denuncia sobre mantenimiento, discriminación, práctica ilegal u otras preocupaciones de los residentes, puede ponerse en contacto con:

U.S. Department of Housing and Urban Development
One Newark Center
1085 Raymond Blvd., 13th Floor
Newark, New Jersey 07102-5260
(973) 622-7900
Atención de denuncias sobre viviendas multifamiliares 1(800) 685-8470, TTY 1(800) 432-2209