



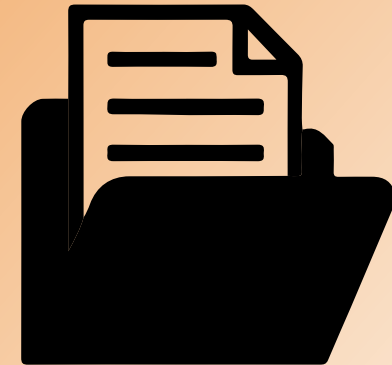
## Definición de arrendatario



## Tipos de demandas



## Fallos de posesión y orden judicial de desalojo



## Presentación de demanda



## Requisitos de la notificación formal



## Desalojos

# Resumen de la norma legal para arrendadores y arrendatarios en Nueva Jersey

Nueva Jersey tiene una de las más férreas leyes sobre vivienda en la nación, particularmente en cuanto a las normas legales que rigen a arrendadores y arrendatarios.

Cuando existan desacuerdos entre arrendadores y arrendatarios, es crucial que las personas involucradas conozcan y comprendan sus derechos y responsabilidades legales.

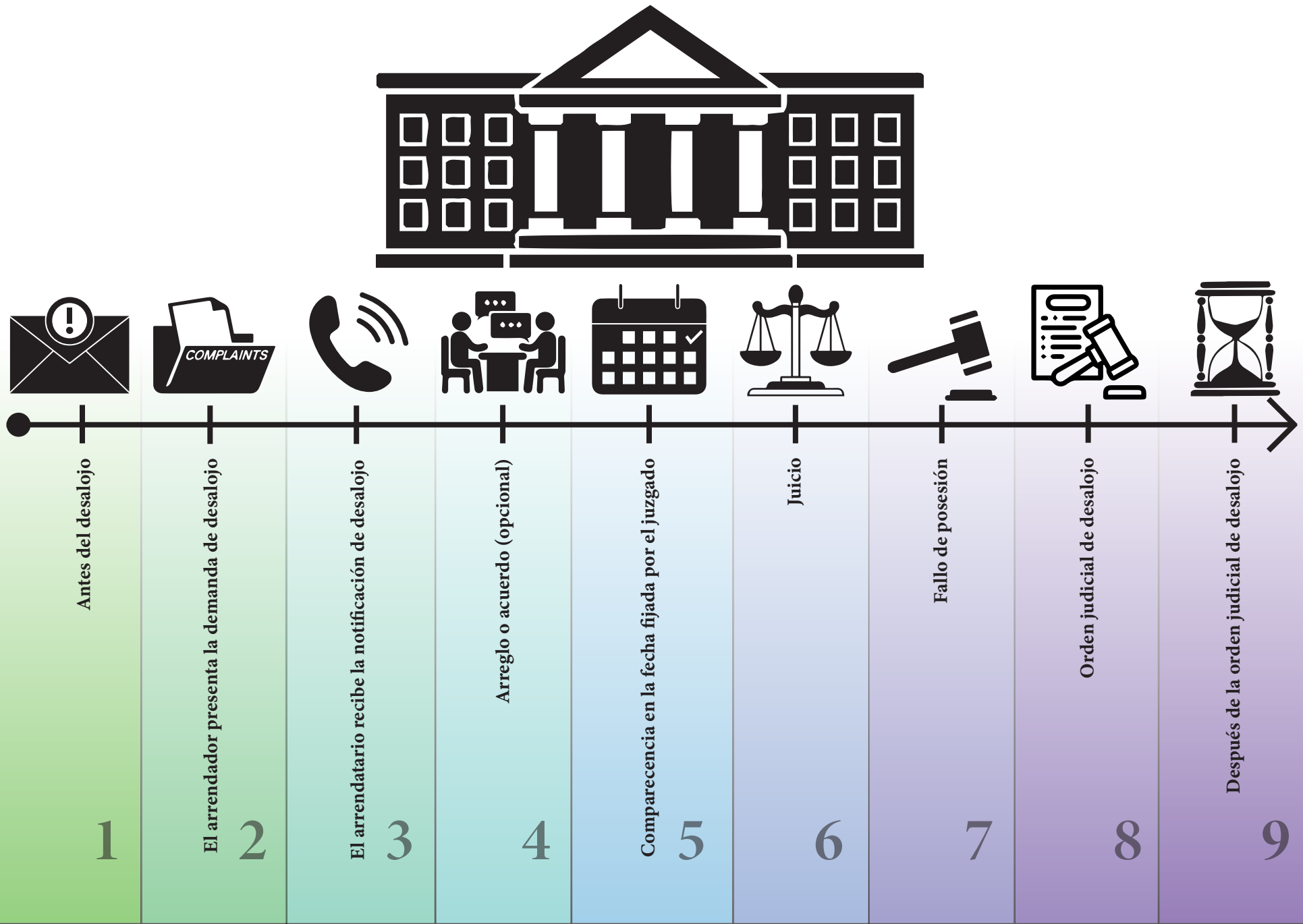
# Relación legal y procedimientos entre arrendadores y arrendatarios en Nueva Jersey:

Nueva Jersey tiene una de las más férreas leyes sobre vivienda en la nación, particularmente en cuanto a las normas legales que rigen a arrendadores y arrendatarios. Cuando existan desacuerdos entre arrendadores y arrendatarios, es crucial que las personas involucradas conozcan y comprendan sus derechos y responsabilidades legales.

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>Descripción de arrendatario:</b><br>En Nueva Jersey, se considera como arrendatario al individuo que tiene derecho legal de ocupar una vivienda, incluso si reside en un hotel o motel —porque no tiene otra vivienda— o en una casa móvil. También están amparados legalmente quienes no tienen contrato de alquiler por escrito y con contratos de alquiler mes a mes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|    | <b>Fallos de posesión y orden judicial de desalojo:</b><br>El fallo de posesión (JOP, por sus siglas en inglés) significa que el juez ha dictaminado a favor del arrendador en un juicio de desalojo. Esto permite que el arrendador solicite la orden judicial de desalojo (WOR, por sus siglas en inglés) para que el arrendatario sea desalojado de la propiedad. La ejecución de la orden judicial de desalojo está a cargo de un oficial del juzgado, pero no se ejecuta en la fecha de emisión del JOP. El arrendatario puede pagar cualquier monto del alquiler adeudado al arrendador y solicitar una nueva audiencia y/o la prórroga del plazo para desocupar la vivienda antes de que el oficial del juzgado proceda a desalojar al arrendatario. |
|    | <b>Tipos de demandas:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Demandas por falta de pago: Incumplimiento del pago del alquiler o del aumento legal del alquiler.</li><li>- Demandas por retención de posesión: Las causas de este tipo de desalojo son distintas al que se origina por falta de pago. Aquí se incluyen violaciones al contrato de alquiler, por actividad criminal u otros motivos legales válidos.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|   | <b>Presentación de demanda:</b><br>Con el fin de llevar adelante el desalojo de un arrendatario, el arrendador debe presentar un escrito de demanda ante el juzgado junto con los siguientes documentos requeridos: <ul style="list-style-type: none"><li>- Copia del contrato de alquiler.</li><li>- Prueba del asiento de registro de la propiedad.</li><li>- Alegación de la demanda con todos los detalles necesarios que se llama Declaración informativa sobre la causa del arrendador.</li><li>- Prueba de cualquier notificación requerida.</li></ul>                                                                                                                                                                                               |
|  | <b>Requisitos de la notificación formal:</b><br>En algunas demandas de desalojo, se requiere que los arrendadores entreguen las notificaciones formales a los arrendatarios. Su incumplimiento puede resultar en la desestimación de la demanda de desalojo presentada contra el arrendatario.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | <b>Desalojos:</b><br>El desalojo no puede tener lugar sin antes pasar por los juzgados. Solo se puede desalojar legalmente al arrendatario con una orden del juzgado después de un juicio de desalojo. Los arrendadores no pueden desalojar físicamente a un arrendatario ni bloquearle la cerradura de la vivienda, ni emprender actividades ilegales como cortar los servicios públicos para obligarlo a mudarse. Los arrendadores deben recurrir a una audiencia para desalojo en un juzgado y obtener el fallo de posesión y la orden judicial para desalojar legalmente a un arrendatario.                                                                                                                                                             |

# Cronograma del desalojo:

Entendemos que esta situación es confusa y abrumadora. Si bien cada caso es único y que es difícil predecir exactamente la vía del desalojo en su ubicación y circunstancias específicas, este cronograma general puede proporcionarle una descripción útil.





**1. Antes del desalojo:** A menudo, cuando surge un desacuerdo entre el arrendador y el arrendatario, el arrendador envía un aviso de amenaza de desalojo. Eventualmente, podría enviar una carta oficial conocida como «Aviso de desalojo o cese». Sin embargo, no es suficiente que el arrendador envíe una carta para iniciar el desalojo; muchos arrendatarios se mudan por su cuenta después de recibir este aviso, aunque no tengan que hacerlo. Solo el juzgado puede desalojar a un arrendatario, pero el problema podría resolverse antes de que eso suceda. En el caso de arrendatarios bajo la Sección 8 y de viviendas públicas, los arrendadores deben enviar un aviso de 30 días antes del procedimiento de desalojo.



**2. Arrendador presenta la demanda de desalojo:** El juzgado le enviará al arrendatario la notificación de desalojo y la demanda, que le llegan por correo postal o que puede entregarle un oficial del juzgado. Una vez que se entregue la notificación, se fijará una fecha de audiencia. Es importante buscar asistencia legal y no legal, que incluya ayuda financiera inmediatamente antes de la fecha de audiencia prevista.

**Busque ayuda sobre desalojo (legal y recursos de orientación) en este enlace:** [evictionprevention@dca.nj.gov](mailto:evictionprevention@dca.nj.gov) o marque el 609-376-0810.



**3. Después de recibir la notificación de desalojo:**

**1) Preste atención a la fecha fijada para el juicio:** El juzgado enviará por correo postal, en forma separada, el aviso con la fecha de la audiencia. Puede ser entre dos y cinco semanas (según los casos pendientes en el juzgado). Si el arrendatario no ha recibido una fecha para el juicio, debe comunicarse con el juzgado de inmediato para averiguarlo. Si no se presenta en la fecha del juicio establecida por el juzgado, el juez podría emitir un fallo en contra del arrendatario, conocido como «incomparecencia».

**2) Prepare los documentos:** El arrendatario tiene derecho de defenderse ante el juzgado. Es importante recopilar toda la documentación relevante: contrato de alquiler, si aún lo tiene, comprobantes del pago del alquiler, comunicaciones con el arrendador y un documento de identificación.

**3) Obtenga ayuda para tener acceso a medios financieros y legales:** Es posible que necesite fondos para pagar el alquiler que adeuda y es fundamental contar con la asesoría de un abogado, quien podría ayudarlo/a a negociar con el arrendador e incluso verificar la causa de la demanda en su contra.

**Busque ayuda sobre desalojo (legal y recursos de orientación) en este enlace:** [evictionprevention@dca.nj.gov](mailto:evictionprevention@dca.nj.gov) o marque el 609-376-0810.

**4) Comuníquese con el juzgado si necesita algún servicio particular para el juicio; por ejemplo, posibilidad de asistir a la audiencia de manera virtual:**

Actualmente, todas las diligencias judiciales se llevan a cabo en persona, excepto en circunstancias inusuales cuando el arrendatario no puede comparecer en persona.



**4. Arreglo o acuerdo (opcional):** Un arreglo es un pacto entre arrendador y arrendatario para resolver una demanda de desalojo sin necesidad de un juicio. Antes de que la demanda sea vista por el juez, el arrendatario y el arrendador pueden optar por llegar a un arreglo, que es opcional y está disponible incluso en la fecha del juicio. Si el arrendatario no acata los términos del arreglo, el pacto se considera inválido y el arrendador puede proceder con el desalojo.

Revise con cuidado el arreglo con la ayuda de un abogado y acéptelo solo si lo entiende y que puede llevar a cabo lo que está prometiendo. Es muy difícil deshacer un arreglo, incluso si demuestra que estuvo de acuerdo, pero que no lo entendió completamente. Se recomienda encarecidamente a los arrendatarios que busquen apoyo legal y recursos de orientación.

**Busque ayuda sobre desalojo (legal y recursos de orientación) en este enlace:** [evictionprevention@dca.nj.gov](mailto:evictionprevention@dca.nj.gov) o marque el 609-376-0810.



**5. Asista a la audiencia en la fecha fijada:** No asistir a la audiencia en fecha fijada por el juzgado podría originar que el juez emita un fallo por incomparecencia a favor del arrendador, y que sea más difícil revertir ese fallo más adelante.



**6. Día del juicio:** Si no se llega a un arreglo, se proseguirá con el juicio. Tanto el arrendador como el arrendatario presentarán sus casos. En general, podrían darse dos posibles resultados:

**A)** El arrendatario gana el caso y se desestima la demanda.

**B)** El arrendador gana el caso y el juzgado emite un fallo de posesión (JOP) que autoriza al arrendador a proceder con el desalojo del arrendatario a través de una orden judicial de desalojo (WOR). No se desalojará al arrendatario ese mismo día. El fallo de posesión (JOP) es el primer paso en la demanda judicial de desalojo.



**7. Fallo de posesión:** El fallo de posesión (JOP) es una resolución del juzgado que otorga al arrendador el derecho de desalojar al arrendatario.

Esto no significa que el arrendatario tenga que desocupar la vivienda de inmediato. Tres días después de emitido el fallo, el arrendador puede solicitar una orden judicial de desalojo (WOR).



**8. Orden judicial de desalojo:** La orden judicial de desalojo permite que un oficial del juzgado desaloje al arrendatario de su vivienda; la programación de la fecha de desalojo puede durar entre siete y diez días. Se debe entregar la orden judicial de desalojo al arrendatario.



**9. Después de la entrega de la orden judicial de desalojo al arrendatario:** En el caso de una demanda por falta de pago del alquiler, después de que se entregue la orden judicial de desalojo al arrendatario, este tiene tres días hábiles para evitar el desalojo mediante el pago del alquiler adeudado. De lo contrario, el arrendatario tiene tres días hábiles para mudarse antes de que un oficial del juzgado bloquee legalmente la cerradura de la vivienda. Obtener ayuda legal es crucial en ese momento si el arrendatario quiere pedir a la corte una prórroga o la reconsideración del desalojo por parte del juzgado. Los arrendatarios pueden solicitar lo que se llama Orden de Desalojo Organizado que les otorga siete días calendario más para mudarse. Cuando la demanda no es por falta de pago del alquiler, los arrendatarios pueden solicitar un Aplazamiento por Extremas Dificultades de hasta seis meses. **Busque ayuda sobre desalojo (legal y recursos de orientación) en este enlace:** [evictionprevention@dca.nj.gov](mailto:evictionprevention@dca.nj.gov) o marque el 609-376-0810.

# Justificaciones y resoluciones ante demandas para arrendadores y arrendatarios



## **Pago del alquiler atrasado:**

En las demandas por falta de pago, los arrendatarios pueden pagar todo el alquiler más las tasas legales para evitar ser desalojados por el juzgado.



## **Defensa de la habitabilidad:**

En Nueva Jersey, los arrendatarios tienen derecho a una vivienda segura y decente. La defensa de la habitabilidad rige cuando los arrendatarios plantean ante el juzgado cuestiones significativas acerca de las condiciones de vida y seguridad en la propiedad con respecto a daños que requieren reparaciones que no se hicieron a pesar de que el arrendador tenía conocimiento de que era necesario hacerlas. Para plantear esta situación adecuadamente como justificación para no pagar el alquiler, el arrendatario debe cumplir todos los siguientes requisitos:

- 1) Los daños en la propiedad afectan significativamente las condiciones de vida. No todos los daños tienen validez, pero sí son graves los que afectan la salud y seguridad, como inodoros rotos, ventanas, fugas de agua o presencia de moho. Los problemas estéticos no son elegibles para lograr la deducción de alquiler o su retención.
- 2) Se debe notificar al arrendador acerca del tipo de daño.
- 3) Se debe brindar acceso al arrendador para que repare el daño.
- 4) Se debe guardar todo el alquiler pendiente de pago para colocarlo en un depósito en garantía.



## **Acuerdo extrajudicial:**

El acuerdo mutuo entre ambas partes puede resolver la demanda. Se recomienda encarecidamente a los arrendatarios buscar ayuda mediante recursos de orientación y asesoría legal antes de negociar un acuerdo extrajudicial.

Busque ayuda para el desalojo (legal y recursos de orientación) en este enlace: [evictionprevention@dca.nj.gov](mailto:evictionprevention@dca.nj.gov) o marque el 609-376-0810.



## **Prueba de no residencia:**

Si un arrendatario puede probar que ya se ha mudado de la propiedad y que ha entregado las llaves y la posesión de la unidad de vivienda, los tribunales desestimarán el caso en su contra.



# Recursos de ayuda para los arrendatarios:



**Busque ayuda para el desalojo (legal y recursos de orientación) en este enlace:**  
[evictionprevention@dca.nj.gov](mailto:evictionprevention@dca.nj.gov) o marque el 609-376-0810.



**Los arrendatarios de bajos ingresos que enfrentan demandas de desalojo pueden obtener representación legal gratuita de los Servicios Legales de Nueva Jersey:**  
<https://www.lsnj.org/ContactUs.aspx> o pueden marcar el 1-888-LSNJ-LAW (1-888-576-5529).



**Los arrendatarios de bajos ingresos en riesgo que sufren de discapacidades físicas o del desarrollo pueden obtener apoyo legal, atención médica u otro soporte vital en el Proyecto de Ley de Salud Comunitaria:**  
[chlpinfo@chlp.org](mailto:chlpinfo@chlp.org) o pueden marcar el: 973-275-1175



**Asistencia para pago del alquiler, servicios públicos y otros:**  
Los arrendatarios pueden solicitar ayuda a los programas de asistencia para el alquiler, para servicios públicos y otras necesidades:  
<https://dcaid.dca.nj.gov/en-US/are-you-eligible/>