



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

Instrucciones antes de la lectura de la lista de causas de inquilinato

Preámbulo

El día del juicio de causas de inquilinato, el juez que preside la lectura de la lista dará instrucciones a los inquilinos y propietarios que hayan acudido al tribunal para un juicio. Las instrucciones se presentan más abajo. Cuando se dé lectura a la lista de causas, le entregarán una copia escrita de las instrucciones del juez. No es necesario que esas instrucciones se reciten al pie de la letra. Sin embargo, lo que se diga tiene que incluir y explicar con un lenguaje sencillo todos los puntos que se presentan en dichas instrucciones, y podrá complementarse con información local. Los condados que cuentan con una población hispanoparlante elevada mostrarán un video de las instrucciones y darán una versión escrita en español.

Instrucciones

Si usted necesita un interprete porque usted habla solamente Español, por favor, ponga se de pie.

Estamos por anunciar la lista de causas en que el propietario ha planteado una demanda para desalojar a un inquilino, es decir, dejarlo en la calle. Después que se lea la lista, usted tendrá la oportunidad de hacer preguntas. Tenemos a su disposición copias escritas de las instrucciones que estoy por darles.

1. Lectura de la lista de causas

- A. Por favor identifíquese cuando anunciemos cada causa. Si tanto el inquilino como el propietario están presentes, marcaremos que el caso está "**LISTO**". Si el propietario está presente pero el inquilino no está, lo marcaremos como un caso de "**INCOMPARECENCIA**". Si se asienta un fallo por incomparecencia, el propietario tiene que presentar un affidavit o una certificación que tiene que incluir los datos necesarios para obtener un fallo de posesión y una declaración de que las leyes y el contrato de alquiler permiten todos los cargos y honorarios. El abogado del propietario, si hay uno, también tiene que presentar una certificación de que las leyes y el contrato de alquiler permiten todos los cargos y honorarios, incluidos los honorarios de abogados. El fallo de posesión permite que un propietario haga que un Funcionario de la Parte Civil Especial (Special Civil Part Officer) desaloje a un inquilino. Anotaremos la palabra "**DESESTIMADO**" en el expediente si el propietario no se encuentra presente. Los inquilinos deben identificarse aun cuando el propietario no se encuentre presente.
- B. Todos tienen que permanecer aquí hasta que se les dé instrucciones adicionales y permiso para irse.

2. Acuerdos

Ahora quiero hablarles de acuerdos. Después que hayamos anunciado la lista de causas, sugerimos que los propietarios e inquilinos conversen para tratar de llegar a un acuerdo. Estos son algunos puntos importantes; No es necesario que usted llegue a un acuerdo, y tiene derecho a un juicio. Debe llegar a un acuerdo sólo si está conforme con los términos. Ambas partes tienen que llegar a un acuerdo voluntariamente. Si logran ponerse de acuerdo, por favor informen al personal de esta sala de tribunal y se les dará un formulario de conformidad con un acuerdo, la certificación del propietario y la certificación para el abogado del propietario. Les informo a las partes que no están limitados por el contenido de los formularios de acuerdos. Pueden cambiarlos como quieran. Llenen los formularios, pónganles la fecha, firmenlos y devuélvanlos al personal del tribunal. Recibirán una copia para sus propios archivos. Asegúrese de que entiende las palabras del acuerdo, porque si usted estuvo conforme con el asiento de un fallo de posesión y no cumple con los términos del acuerdo, será desalojado. Cualquier acuerdo que indique que se asentará un fallo de posesión o que es posible que se asiente uno tiene que ser aprobado por mí o por otro juez.

3. A esperas del juicio

Si usted no puede llegar a un acuerdo en su causa, tendrá que esperar hasta que un juez pueda ver su causa. Esperamos poder ver todas las causas hoy. Sin embargo, si no se puede terminar su causa hoy, es posible que el inquilino tenga que depositar la cantidad de alquiler que determine el juez con el secretario del tribunal, en lugar de pagarle al propietario, en efectivo o por medio de un giro postal o bancario o un cheque de caja de un banco pagadero al Treasurer, State of New Jersey (Tesorero, Estado de Nueva Jersey), para las 4 y 30 de esta tarde a más tardar. Si se hace el depósito, el Secretario fijará una nueva fecha para el juicio de la causa. Si no se deposita el alquiler hoy, se asentará un fallo de posesión a favor

Instrucciones antes de la lectura de la lista de causas de inquilinato

del propietario. Eso significa que el propietario podrá hacer que un Funcionario de la Parte Civil Especial desaloje al inquilino. Un propietario no puede efectuar un cierre forzoso a un inquilino por sí solo; hay que valerse de un Funcionario de la Parte Civil Especial para desalojar a un inquilino.

4. Causas por falta de pago

Introducción. Los siguientes puntos tratan de reclamos por parte de un propietario de que el inquilino le debe alquiler:

- A. **Desestimación por pago o depósito.** Primero, si el propietario alega que el inquilino le debe alquiler, todavía no es demasiado tarde para pagar el alquiler que se debe y lograr que la causa se desestime. Si el inquilino paga el alquiler que debe más las costas judiciales antes de las 4 y 30 de la tarde de hoy, se desestimará la causa. El inquilino puede pagar el alquiler más las costas al propietario o al secretario del tribunal en efectivo, o por medio de un giro postal o bancario. Si el inquilino está en desacuerdo con el propietario en cuanto al monto del alquiler que se debe, el inquilino tiene derecho a un juicio para que un juez decida el alquiler que se debe. Una vez que el juez decida el alquiler que se debe, el inquilino puede pagar el alquiler y se desestimará la causa.
- B. **Elementos que constituyen el alquiler.** El inquilino no tiene que pagar honorarios de abogados, recargos por pagos atrasados u otros cargos para evitar el desalojo a menos que exista un contrato de alquiler escrito que describa esos elementos como "alquiler adicional". Aun cuando el contrato de alquiler efectivamente describa eso, el monto que realmente se debe como alquiler puede ser limitado por un control de alquileres o, si usted recibe asistencia pública, las leyes federales posiblemente impongan un alquiler máximo. Por ejemplo, si el inquilino recibe asistencia conforme a la Sección 8, el propietario no puede incluir un recargo por pagos atrasados para determinar la suma que debe el inquilino.
- C. **Limitaciones a los poderes del tribunal.** Si el único problema es que el inquilino que debe alquiler quiere más tiempo para pagarlo o quiere pagarlo en cuotas, pero el propietario no está de acuerdo, tendré que asentar un fallo de posesión; no tengo derecho a obligar a un propietario a esperar por el alquiler o a aceptarlo en cuotas. Un fallo de posesión es la orden judicial que le da al propietario el derecho de tomar posesión del local. Sin embargo, el propietario no puede realmente desalojar al inquilino hasta que se emita la orden de remoción.

5. Procedimientos de desalojo

- A. **Emisión de la orden.** Un fallo de posesión le da al propietario el derecho de pedir una orden para que un Funcionario de la Parte Civil Especial desaloje a un inquilino. Dicha orden no se puede emitir antes de tres días laborales después que se asiente el fallo de posesión.
- B. **Entrega de la orden.** El Funcionario tendrá que entregar la orden al inquilino, y un inquilino de una vivienda no puede ser desalojado antes de tres días laborales después que se la hayan entregado, pero no durante un fin de semana o un día de fiesta. Simplemente, no se puede desalojar a un inquilino de una vivienda antes de 8 días después que se haya asentado un fallo de posesión, sin contar días de fiesta.

6. Suspensión del desalojo después de un fallo de posesión

- A. **Por un acuerdo.** Una vez que se haya asentado un fallo de posesión, un inquilino todavía puede tratar de llegar a un acuerdo con el propietario para suspender el desalojo. Si el propietario está de acuerdo, asegúrese de que el acuerdo se efectúe por escrito y se registre una copia en el tribunal.
- B. **Acudiendo al tribunal.** Si el propietario no está de acuerdo, aun cuando se le haya entregado una orden de remoción a un inquilino o después que se haya sacado al inquilino, éste puede solicitar ayuda al tribunal, lo antes posible, para suspender el desalojo o dejar que el inquilino vuelva. Dicha ayuda puede incluir:
 - (1) Una Orden de Presentar Fundamentación Jurídica (Order to Show Cause) [basada en la regla judicial 4:50-1] solicitando que se revoque el fallo de posesión y se desestime la demanda, si el inquilino puede demostrar motivos válidos.
 - (2) Una demora [suspensión] del desalojo basada en la falta de otras viviendas [basado en el estatuto de Nueva Jersey 2A:42-10.1, o 2A:42-10.6]. Dicha demora no puede ser de más de 6 meses y se debe solicitar no más

Instrucciones antes de la lectura de la lista de causas de inquilinato

de 10 días después del desalojo, pero el inquilino tendrá que pagar todo el alquiler y las costas que correspondan.

- (3) Una solicitud de una remoción ordenada en la que pida más tiempo para mudarse, si existe un motivo válido.

El juez puede otorgar o negar dichas solicitudes, y si se otorga una de dichas solicitudes, el juez también puede establecer ciertas condiciones.

7. Instrucción jurisdiccional

Los propietarios que quieran desalojar a un inquilino cuando o bien hayan obtenido el título del inquilino, o le hayan dado al inquilino la opción de compra, tienen que quedarse aquí para rendir testimonio en el tribunal aun cuando el inquilino no se encuentre presente. Esto no es aplicable en la mayoría de las causas de desalojo.

8. Servicios y medios disponibles

Tenemos una lista de agencias que le pueden asistir con el alquiler, albergue provisional o servicios legales. Disponemos de una lista de dichas agencias o programas de servicios legales y una copia de este anuncio, y se le aconseja que obtenga una copia de las mismas si no las tiene.

[Identifique a cualquier representante de asistencia pública que se encuentre en el tribunal.]

Por favor espere hasta que se haya leído por completo la lista de causas y se hayan dado instrucciones adicionales.