

**Poder Judicial de Nueva Jersey**

## Información para los Propietarios



**Tribunal Superior de Nueva Jersey  
División de Derecho  
Parte Civil Especial  
Sección de Propietarios e Inquilinos**

## **Historial**

La mayoría de las disputas entre los propietarios y los inquilinos se resuelven en la sección de Propietarios e Inquilinos de la Parte Civil Especial del Tribunal Superior de Nueva Jersey (New Jersey Superior Court, Special Civil Part).

Este folleto ofrece información general sobre la sección de Propietarios e Inquilinos. Ni tiene el propósito de dar asesoramiento legal ni sustituirlo, ni de responder a cada una de las preguntas que usted pueda tener sobre este tribunal.

Debe comunicarse con un abogado si tiene alguna consulta legal en cuanto a sus derechos. Si no tiene un abogado, puede ponerse en contacto con el Servicio de Recomendación de Abogados (Lawyer's Referral Service) del Colegio de Abogados de su condado.

***Un propietario o inquilino que sea una sociedad anónima o una sociedad en comandita tiene que ser representado por un abogado de Nueva Jersey en todos los asuntos que se presenten en la Sección de Propietarios e Inquilinos.***

## **Cómo pagan el alquiler los inquilinos**

Como propietario, usted no puede exigir que los inquilinos residenciales paguen el alquiler con un depósito de fondos directo o electrónico; usted tiene que proporcionar un recibo por todo pago del alquiler en efectivo y tiene que colaborar con cualquier organización caritativa o programa de ayuda con el alquiler que se comprometa a pagar el alquiler de un inquilino.

## **Demandas típicas de propietarios e inquilinos**

A continuación, figura una lista general de algunos de los motivos por los cuales usted podría presentar una demanda en la sección de Propietarios e Inquilinos:

- Incumplimiento con el pago del alquiler.
- Desorden público continuado.
- Destrucción o daño al inmueble causado intencionalmente o por negligencia grave.
- Retraso habitual en el pago del alquiler.
- Infracción de las normas y regulaciones, como se describen en el contrato de arrendamiento u otro documento, después de recibir una notificación escrita para que las cumpla.
- La condena del inquilino por algún delito relacionado con drogas
- Antes de presentar demandas sobre una conducta del inquilino, usted tiene que notificarle por escrito que ha de poner fin o terminar esa conducta en particular. Solamente cuando un inquilino persiste en esa conducta, después de haber recibido el aviso por escrito de que tiene que ponerle fin, puede el propietario tratar de desalojar al inquilino. También, las demandas por motivos que no sean la falta de pago del alquiler requieren por lo general un aviso de terminación del arrendamiento. Estos avisos se tienen que adjuntar a la demanda en el momento de presentarla. De acuerdo con la ley federal, las residencias

en viviendas con protección oficial requieren que se envíe una copia de la demanda y de cualquier aviso de desalojo a la Autoridad de Viviendas Sociales (Public Housing Authority (PHA)) en la fecha en que presenta la demanda o antes de esa fecha.

Usted no puede presentar una demanda en la sección de Propietarios e Inquilinos para cobrar el alquiler adeudado después de recibir un fallo de posesión. Las reclamaciones para cobrar el alquiler atrasado se deben presentar en la Parte Civil Especial ordinaria o en la sección de reclamaciones de menor cuantía, dependiendo de la cantidad de alquiler adeudado.

### **La presentación de una demanda**

Debe presentar la demanda electrónicamente a través del Sistema Electrónico del Poder Judicial para la Presentación de Documentos (Judiciary Electronic Document Submission (JEDS)), por correo o en persona a la Oficina de la Parte Civil Especial en el condado donde los inmuebles alquilados están ubicados. Los hechos contenidos en la demanda que apoyen la acción deben ser verificados por usted, como la persona que tiene conocimiento personal de esos hechos, no por su abogado (si tiene uno).

Al presentar una demanda, debe llenar tanto la notificación de demanda de propietarios e inquilinos como la demanda y una Declaración Informativa del Caso del Propietario (Landlord Case Information Statement (LCIS)), las cuales están disponibles en línea en [njcourts.gov](http://njcourts.gov) o en la Oficina de la Parte Civil Especial. Tiene que presentar un original de la notificación de demanda y la demanda, más dos copias adicionales de ambas por cada inquilino nombrado en la demanda a menos que las presente electrónicamente a través de JEDS. Tiene que especificar el tipo de demanda que está presentando, tal como se indica en el formulario. Todos los formularios llenos se tienen que firmar. A usted le notificarán con una tarjeta postal la fecha en que debe comparecer ante el tribunal.

### **Costos**

La lista de tasas judiciales para presentar una demanda, una orden de desahucio y la entrega en la Sección de Propietarios e Inquilinos está disponible en [njcourts.gov](http://njcourts.gov), o puede llamar por teléfono a la Oficina de la Parte Civil Especial del condado donde está ubicado el local alquilado. Haga su cheque o giro postal o bancario pagadero al *Treasurer, State of New Jersey* (Tesorero, Estado de Nueva Jersey).

### **Acuerdos**

Si se llega a un acuerdo en la causa *antes de la fecha del juicio*, usted debe comunicarse con el tribunal en relación con cualquier acuerdo. Los acuerdos que se logran el día del juicio se describen en la sección titulada “El día del juicio”.

### **Conferencia de gestión de la causa**

Se programará una conferencia obligatoria de gestión de la causa en su caso. Usted está obligado a asistir a la conferencia. La mayoría de las conferencias se llevarán a cabo virtualmente, y no se le pedirá que acuda al juzgado. Durante la conferencia, se reunirá con el

personal del tribunal que recopilará la información de usted y le proporcionará información sobre asistencia con la vivienda, asistencia legal y de servicios públicos u otra información pertinente. También se le dará la oportunidad de tratar de resolver su caso sin tener que ir a juicio. Usted recibirá una notificación del tribunal programando la conferencia con una información más detallada. *Si no se presenta a la reunión, el resultado será que se desestimará la demanda si usted es el propietario o se anotará un fallo en rebeldía si usted es el inquilino.* Si no puede asistir, debe ponerse en contacto con el tribunal con anticipación para concertar una nueva cita.

### **Declaración informativa del caso del propietario (Landlord Case Information Statement (LCIS))**

Los propietarios deben llenar una Declaración Informativa del Caso y presentarla al tribunal junto con su demanda. El formulario LCIS se puede encontrar en [njcourts.gov](http://njcourts.gov). La información contenida en la Declaración Informativa del Caso no es admisible como prueba.

### **La preparación para el juicio**

Como propietario, usted tiene que asistir al tribunal y probar que las declaraciones hechas en la demanda son ciertas. Disponga que cualquier testigo que necesite para probar sus argumentos asista al tribunal. Una declaración escrita, aun cuando se haya hecho bajo juramento, no se puede usar en el tribunal. Solo se permitirá el testimonio real de los testigos en el tribunal. Prepare con anticipación sus preguntas para los testigos que le ayudarán a probar sus argumentos en la causa.

Esté preparado para presentar todos los documentos que le podrían ayudar a probar sus argumentos, los cuales podrían incluir:

- Contratos de alquiler, cotizaciones, facturas, recibos o libros de cuentas del alquiler.
- Cheques rechazados.
- Cartas y fotografías.

Otros documentos que prueben su reclamación.

Nota: si usted guardó sus fotos u otras pruebas en el teléfono, tiene que imprimirlas.

### **El día del juicio**

Tanto usted como el inquilino tienen que asistir al tribunal en la fecha y hora establecida en el aviso de juicio, a menos que el tribunal le avise de algún cambio. Esté preparado para presentar las pruebas y los testigos necesarios para presentar su caso.

El día del juicio, el tribunal anunciará todas las causas en la lista de juicios. Usted tiene que responder cuando digan su nombre para que el tribunal sepa que usted está presente. Entonces, una de las siguientes cosas puede ocurrir:

1. **ACUERDO** - El tribunal lo animará a usted y al inquilino para conciliar su causa con la ayuda de una parte neutral. Para que los acuerdos sean ejecutables, usted y su abogado (si un abogado lo representa), tienen que presentarle ciertas certificaciones al tribunal. Es importante que las partes comprendan lo que han aceptado en el acuerdo para la conciliación. Hay formularios de acuerdo en cualquier Tribunal de la Parte Civil Especial y es necesaria la revisión y aprobación del juez para los inquilinos residenciales que se representan a sí mismos.
2. **JUICIO** - Si las partes no pueden llegar a un acuerdo, habrá un juicio. El juez o bien le otorgará o le denegará el fallo de posesión al propietario.
3. **DESESTIMACIÓN** - Si usted no asiste, la causa será desestimada.
4. **INCOMPARECENCIA** - Si usted asiste, pero el inquilino no asiste, se emitirá un fallo a favor de usted porque el inquilino no se presentó. Usted deberá presentar los siguientes formularios dentro de los 30 días a partir de la fecha del fallo por incomparecencia:
  - Certificación del propietario (Certification by Landlord)
  - Certificación del abogado del propietario (Certification by Landlord's Attorney). Este documento se exige solamente si usted está representado por un abogado.

Estos formularios están disponibles en cualquier Oficina de la Parte Civil Especial de Nueva Jersey y en [njcourts.gov](http://njcourts.gov). Se recomienda enfáticamente que estos formularios de certificación se llenen y presenten en el tribunal el día del juicio. El fallo de posesión no se asentará hasta que estos formularios hayan sido presentados, lo cual tiene que ser dentro los 30 días a partir del día del juicio.

### **Fallo de posesión y Orden de desahucio**

Si se asienta un fallo de posesión, usted podrá hacer que un Funcionario de la Parte Civil Especial desaloje al inquilino. Usted personalmente no puede desalojar a un inquilino. Solo un Funcionario de la Parte Civil Especial puede desalojar a un inquilino en Nueva Jersey.

Una orden de desahucio es una orden judicial oficial para que el inquilino se marche del local alquilado en un plazo de *tres días hábiles*. Se puede emitir la orden de desahucio solamente después del vencimiento de los *tres días hábiles* a partir de la fecha en que se asiente el fallo de posesión, sin incluir el día de la comparecencia ante el tribunal. Sin embargo, si se trata de un alquiler por temporada, la orden se puede emitir dentro de dos días a partir de la fecha en que se asiente el fallo de posesión. Una vez que se le entregue la orden de desahucio a un inquilino residencial, usted debe esperar *tres días hábiles*, que son de lunes a viernes, excluyendo los días de fiesta legales antes de programar un desalojo. Esto se logra haciendo que un funcionario de la Parte Civil Especial ejecute la orden de desahucio. Sin embargo, un inquilino comercial puede ser desalojado cuando se entrega la orden.

Un inquilino residencial puede pagarle todo el alquiler vencido y exigible más los costos apropiados dentro de los tres días laborales después del desalojo y usted tiene que mandarle entonces un aviso o carta al juez para que desestime la causa con pérdida de derecho (sobreseimiento definitivo) dentro de los dos días laborales a partir de ahí. Usted no puede negarse a aceptar el pago completo del inquilino ni negarse a colaborar con un programa para ayuda con el alquiler o con una organización caritativa que se comprometa a pagar el alquiler del inquilino. Si usted se niega a aceptar el pago completo, si no desestima a tiempo la causa con pérdida de derecho al recibir puntualmente el pago completo y todos los costos judiciales apropiados y/o no colabora con uno de los terceros mencionados que están dispuestos a ayudar, podría estar sujeto a una penalidad establecida por la ley de \$500 por cada infracción.

Un inquilino también puede solicitarle de inmediato al tribunal la anulación del fallo de posesión de acuerdo con otras circunstancias limitadas; obtener una orden para una mudada ordenada, la cual le concede hasta 7 días naturales para mudarse; o que le permita permanecer por adversidad, lo que podría detener el desalojo hasta 6 meses. Un inquilino puede solicitar protección legal, tal como permanecer por adversidad o un pedimento para desestimar, hasta 10 días después de que el inquilino haya sido desalojado. Se requiere que el inquilino le notifique a usted cualquier solicitud para detener o aplazar el desalojo. Cuando solicita permanecer por adversidad, el inquilino está obligado a pagar al tribunal todo el alquiler adeudado, más los costos. También se podría requerir que, durante todo el tiempo que el inquilino permanezca en el local le pague al tribunal todos los alquileres futuros cuando sean pagaderos o como de otro modo lo ordene el juez.

### **Ejecución de acuerdos y fallos por consentimiento**

Para ejecutar un acuerdo o un fallo por consentimiento que permita que el inquilino o bien permanezca o desocupe para un momento predeterminado mientras que también paga una suma acordada, usted o el inquilino tiene que presentar una certificación, la cual es una declaración formal de los hechos relacionados con el incumplimiento alegado o la violación, y la protección deseada. Se le debe enviar una copia de la certificación a la otra parte por correo común y certificado o al abogado de la otra parte, si tiene un abogado, por correo común, o si va dirigida a un inquilino, se puede publicar colocándolo en la puerta del inmueble alquilado.

### **Depósito de garantía residencial**

Las leyes de Nueva Jersey prohíben que usted exija como garantía más de una vez y media (1½) la cantidad del alquiler mensual. Por lo general, los depósitos de garantía se exigen para pagar las reparaciones de los daños ocasionados al inmueble alquilado, que van más allá del costo normal de mantenimiento y reparaciones.

Usted tiene que consignar los depósitos de garantía en una cuenta que genere intereses dentro de los 30 días de recibirlos. Usted le tiene que notificar al inquilino por escrito el nombre y la dirección del banco depositario, la suma depositada, el tipo de cuenta y la tasa actual de interés

de esa cuenta, y *luego debe hacerlo anualmente*. Si usted no le suministra esta información al inquilino por escrito dentro de los 30 días del recibo del depósito de garantía, del cambio del depósito a otra cuenta u otro banco, de la fusión del banco con otro, de la venta del inmueble, o cuando se efectúa cada pago anual de intereses, el inquilino puede usar los fondos del depósito de garantía y los intereses acumulados para pagar el alquiler. El inquilino le tiene que notificar por escrito a usted por correo certificado si lo va a hacer así. Si el inquilino va a usar el depósito de garantía para pagar el alquiler porque usted no le pagó el interés anual en efectivo al inquilino o no le suministró la actualización anual de la información de la cuenta, usted tiene 30 días para rectificar estas fallas..

I Si el inmueble se vende antes de que finalice el arrendamiento, se le exige a usted que le transfiera el depósito de garantía al nuevo dueño (o a los nuevos dueños) y que se lo notifique al inquilino por escrito. El nuevo dueño tiene la obligación de obtener de usted el depósito de garantía.

Si usted quiere usar el depósito de garantía para pagar los daños o el alquiler adeudado, tiene que notificar al inquilino por escrito dentro los 30 días después de que el inquilino haya desocupado el inmueble alquilado. El inquilino tiene la responsabilidad de darle a usted la dirección de reenvío.

### **Desalojo ilegal**

En Nueva Jersey, la única forma en que se puede desalojar a los inquilinos de sus inmuebles alquilados es si un juez permite el desalojo después que se haya decidido una demanda. Como propietario, usted no puede desalojar a un inquilino o sacar las pertenencias del inquilino del inmueble sin haber obtenido primero un fallo de posesión y una orden de desahucio.

Para desalojar al inquilino, se deben hacer las diligencias necesarias con el Funcionario de la Parte Civil Especial asignado a la causa. Es ilegal que usted obligue a un inquilino a desocupar el inmueble negándole el acceso, desconectando los servicios públicos, cambiando las cerraduras o instalando candados. Usted no puede tomar posesión de los efectos personales o los muebles del inquilino con la intención de obligarle a que pague el alquiler.

Si usted ilegalmente desaloja a un inquilino del inmueble alquilado, el inquilino podría presentar una demanda y una orden para fundamentar la pretensión en la Parte Civil Especial, y el juez podría ponerlo de nuevo en el inmueble alquilado. Al inquilino se le podrían adjudicar daños y perjuicios monetarios.

### **Honorarios legales del inquilino (si los hay) y/o créditos de alquiler**

Es posible que el juez ordene que usted pague las tasas o gastos legales razonables (o ambos) del inquilino *si* corresponden las condiciones siguientes:

- usted firmó un nuevo contrato de arrendamiento residencial el *1º de febrero de 2014 o después de esa fecha* y
- el contrato de arrendamiento dispone que usted (el propietario) podría tener derecho a los honorarios de abogados (o gastos) o ambos si el inquilino no cumple con las condiciones del arrendamiento y,
- el inquilino defiende con éxito su afirmación de que no cumplieron con las condiciones del arrendamiento o le prueba al juez con éxito que ***usted*** no cumplió con las condiciones del arrendamiento..

El juez tiene el poder discrecional de adjudicarle al inquilino o bien daños monetarios o un crédito contra un alquiler futuro. Sin embargo, el juez no adjudicará daños y perjuicios cuando el inquilino sencillamente paga el alquiler adeudado según el contrato de arrendamiento, sin otras defensas o pruebas.

Este folleto fue publicado por  
El Poder Judicial de Nueva Jersey  
División de Prácticas Civiles

Stuart Rabner  
Juez Presidente de la Corte Suprema  
Chief Justice

Glenn A. Grant  
Director Administrativo de los Tribunales  
Administrative Director of the Courts

Jennifer M. Pérez  
Directora, Oficina de Servicios a los Tribunales de  
Primera Instancia

Director, Office of Trial Court Services

Taironda E. Phoenix  
Subdirectora, Prácticas Civiles  
Assistant Director, Civil Practice

[njcourts.gov](http://njcourts.gov)

Actualizado en junio de 2023

CN 10289-Spanish