

VERACIDAD ^{EN} LOS ALQUILERES

Guía de los derechos y responsabilidades de los inquilinos y arrendadores residenciales en New Jersey.



**NJ DEPARTMENT OF COMMUNITY AFFAIRS
DIVISION OF CODES AND STANDARDS
LANDLORD/TENANT INFORMATION SERVICE
101 South Broad Street
PO Box 805
Trenton, NJ 08625-0805**
~~~~~  
[www.nj.gov/dca/divisions/codes](http://www.nj.gov/dca/divisions/codes)

*New Jersey Department of*  
**COMMUNITY AFFAIRS**  
DIVISION OF CODES AND STANDARDS  
LANDLORD/TENANT INFORMATION SERVICE  
101 South Broad Street,  
PO Box 805  
Trenton, NJ 08625-0805  
~~~~~  
www.nj.gov/dca



Saludos del DEPARTAMENTO DE ASUNTOS COMUNITARIOS

¡Felicitaciones por alquilar su casa en New Jersey! El Departamento de Asuntos Comunitarios (DCA, por sus siglas en inglés) está aquí para ayudarle con esta nueva responsabilidad, entregándole información importante acerca del arrendamiento en nuestro estado.

La Ley de Veracidad en los Alquileres se firmó en 1976. Desde entonces, la DCA (Department of Community Affairs) ha publicado este folleto como una guía de referencia para ayudarle a entender sus derechos como inquilino y las responsabilidades y derechos del arrendador. Este folleto esboza información sobre su arrendamiento, depósitos de garantía, discriminación, seguridad, salud y muchos otros temas relacionados con su casa arrendada. Se actualiza anualmente para que siempre tenga la información al día acerca de leyes, reglamentos y otra información relativa al arrendamiento en New Jersey.

Esperamos que considere este folleto un recurso valioso y le recomendamos leerlo completamente y consultarlo con frecuencia. Nuevamente, felicitaciones por alquilar su casa en New Jersey.



Publicado por el
DEPARTAMENTO DE
ASUNTOS COMUNITARIOS DE NEW JERSEY

DÉCIMA EDICIÓN

JUNIO 2010

© 2010 Estado de New Jersey,
Departamento de Asuntos Comunitarios

TABLA DE CONTENIDOS

INTRODUCCIÓN

Acerca de la Ley de Veracidad en los Alquileres	1
Acerca de la declaración actual	1
Nota especial sobre la aplicabilidad	1

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Disposiciones generales	2
Arrendamiento de viviendas móviles: ley de comunidades de arrendamiento residencial privado	4
Arrendamiento de viviendas públicas	4
Renovación e incumplimiento	5
Notificación de rescisión del contrato de arrendamiento	6
Rescisión del contrato de arrendamiento por violencia doméstica	7
Ley de Ayuda Civil para Militares	9
Derecho de posesión	9
Depósitos de garantía	10
Mascotas	14
Discriminación	14
Modificación de las propiedades de alquiler para personas con incapacidades	15
Protección de fraude al consumidor	15
Disposición de los bienes muebles abandonados por el inquilino al mudarse de la propiedad	16
Verificación de crédito y de antecedentes	16

ALQUILER

Período de gracia para ciudadanos mayores	17
No pago y embargo	17
Aumentos y control del alquiler	17
Viviendas financiadas y subsidiadas por el gobierno	18
Devoluciones de impuestos a la propiedad para los inquilinos	19
Crédito para el impuesto a la propiedad de New Jersey	20

HABITABILIDAD

Identidad del arrendador	20
Estándares de salud, seguridad y mantenimiento	21
Inspección estatal y aplicación de la ley	22
Protecciones en ventanas para menores	22
Detectores de monóxido de carbono y humo	23
Cerraduras	23
Exigencias estatales de calefacción y servicios públicos	24
Administración judicial de alquileres para viviendas en mal estado y derivación de los servicios públicos	24
Junta de Salud Local	25
“Reparación y deducción” y “retención del alquiler”	25
Preservación y administración judicial de viviendas habitadas por varias familias.	26

Mantenimiento de viviendas públicas	27
Notificación federal sobre la pintura a base de plomo	27
Pintura a base de plomo	28
Publicación de los resultados de análisis del agua potable	29
Requisitos de notificación sobre un área de inundación	30
Información sobre el seguro contra delitos	30

DESALOJO

Desalojos “por cuenta propia”	30
Causas de desalojo	31
Desalojo de viviendas ocupadas por el propietario habitadas por dos o tres familias	38
Desalojo de pensiones	39
Desalojo de viviendas públicas	39
Sanciones por violaciones a la Ley de Desalojo	40
Represalias: Derechos civiles de los inquilinos	40
Procedimientos para la recuperación de propiedades	41
Desalojo por ejecución hipotecaria	41
Requisitos de notificación a los inquilinos antes de la transferencia del título por una acción de ejecución hipotecaria	42
Requisitos de notificación a los inquilinos después de la transferencia del título por una acción de ejecución hipotecaria	42

CIUDADANOS MAYORES E INQUILINOS INCAPACITADOS

Alquiler protegido para ciudadanos mayores y personas incapacitadas	43
Ley de Protección del Inquilino de 1992	44
Declaración informativa para los habitantes de viviendas para ciudadanos mayores	44

NOTAS FINALES ACERCA DE LA VERACIDAD EN LOS ALQUILERES	44
OFICINAS DEL DEFENSOR JUDICIAL DE NEW JERSEY	48
OFICINAS DE LUCHA CONTRA LA DISCRIMINACIÓN	49
PROGRAMAS DE SERVICIOS LEGALES DE NEW JERSEY	49
CONSEJOS DE SEGURIDAD PARA EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS	51
IDENTIFICACIÓN DE OPERACIÓN	52
OTROS ORGANISMOS Y ORGANIZACIONES	53
FORMULARIO DE PEDIDO	56

INTRODUCTION

ACERCA DE LA LEY DE “VERACIDAD EN LOS ALQUILERES”

La Ley de “Veracidad en los Alquileres” fue promulgada el 19 de febrero de 1976, como el Capítulo 310 de las Leyes Públicas de New Jersey de 1975. La Ley exige que el Departamento de Asuntos Comunitarios prepare, distribuya y actualice anualmente una declaración en inglés y español de los derechos y responsabilidades establecidos de los inquilinos y arrendadores residenciales en el estado. La Ley exige la distribución de la declaración a todos los inquilinos con un plazo de alquiler de al menos un mes que vivan en una residencia con más de dos unidades habitacionales (o más de tres si el arrendador ocupa una). El arrendador debe entregarle una copia de la declaración actual a cada uno de los inquilinos cuando se inicia un arrendamiento y asegurarse de que la declaración actual esté disponible en el edificio donde los inquilinos puedan encontrarla fácilmente. El arrendador debe guardar los documentos o recibos que verifiquen la distribución de la declaración de Veracidad en los Alquileres a los inquilinos.

Un arrendador que no distribuya adecuadamente la declaración puede recibir una multa de hasta \$100.00 por cada delito. El cumplimiento de este estatuto se maneja a través del Tribunal Superior, Parte Civil Especial, Sección de arrendadores e inquilinos del condado en el que se ubica el edificio, o del condado en el que reside el acusado.

ACERCA DE LA DECLARACIÓN ACTUAL

La declaración de Veracidad en los Alquileres está disponible en nuestro sitio Web en: www.nj.gov/dca/divisions/codes/offices/landlord_tenant_information.html. El Servicio de Información para Arrendadores e Inquilinos (Landlord-Tenant Information Service) no tiene jurisdicción sobre la administración de los tribunales, ni puede ofrecer asesoría legal. Cualquier cambio del tamaño de la impresión o el contenido del folleto que no sea aprobado por escrito por el Servicio de Información para Arrendadores e Inquilinos se considerará una violación de la Ley. La fecha límite para la entrega de la declaración actual es 30 días después de que el Departamento de Asuntos Comunitarios lo ponga a disposición para su distribución.

La declaración se basa en las leyes, reglamentos y casos de tribunales existentes del estado. Su propósito es solamente informativo y de referencia, no de asesoría legal. No es un resumen completo de todas las leyes y decisiones de tribunales acerca de las relaciones entre arrendadores e inquilinos. Cualquier persona que tenga la intención de tomar acciones legales en una disputa entre el arrendador y el inquilino, puede consultar con el organismo de cumplimiento adecuado, un organismo de servicios legales del condado, un abogado privado o una organización de propietarios, inquilinos o de casas móviles (consulte el reverso del folleto para encontrar listas de direcciones y números telefónicos).

NOTA ESPECIAL SOBRE LA APLICABILIDAD

La información que se encuentra en esta declaración por lo generalmente es útil para todos los inquilinos y los arrendadores residenciales en New Jersey. Sin

embargo, no todas las leyes se aplican a todos los tipos de edificios. Una persona puede averiguar si la ley se aplica a su situación al leer cuidadosamente la sección que describe esa ley. Si no se mencionan excepciones, entonces la ley se aplica a todos los inquilinos y arrendadores residenciales.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

DISPOSICIONES GENERALES

La relación entre el arrendador y el inquilino se forma cuando el arrendador le permite a otra persona usar una unidad habitacional por un período específico a cambio de un alquiler. Una unidad habitacional puede ser un departamento, una casa, una habitación, una casa móvil o un espacio de vivienda móvil. Las partes de un contrato de arrendamiento deben tener como mínimo 18 años y ser mentalmente competentes. ⁽¹⁾

Un contrato de arrendamiento puede ser oral o escrito. Si es escrito, debe estar en un lenguaje simple. ⁽²⁾ Esto significa que debe estar escrito de modo que una persona común pueda entenderlo.

La Ley de Veracidad en los Alquileres ⁽³⁾ ordena que cualquier contrato de arrendamiento escrito que se celebre u ofrezca a un inquilino no debe violar ninguna ley estatal que se encuentre vigente en el momento en que se realiza el contrato de arrendamiento. Las disposiciones de un contrato de arrendamiento deben ser razonables. Una vez que se celebra un contrato de arrendamiento, mientras este se encuentre vigente ninguna de las dos partes puede ser obligada a aceptar ningún acuerdo nuevo. Se debe establecer claramente cualquier tarifa que el arrendador tenga la intención de cobrar. Esto evita confusiones y posibles disputas posteriores. Un contrato de arrendamiento puede permitir un “cobro por atraso” cuando el alquiler no se pague en cierta fecha, y también puede disponer del pago de las tarifas del abogado y los costos judiciales del arrendador por parte del inquilino en el caso de un desalojo por no pago del alquiler o por otras causas.

El contrato de arrendamiento escrito debe permitirle expresamente al arrendador recuperar las tarifas legales razonables e incluir los pagos por atraso, como parte del alquiler para que el juez considere esos gastos como alquiler adicional en un procedimiento sumario de desalojo. ⁽⁴⁾

El inquilino debe leer el contrato de arrendamiento antes de firmarlo. Es aconsejable que el inquilino guarde una copia del contrato de arrendamiento para sus registros al momento de firmarlo. Si un arrendador nuevo toma control del edificio, tanto el arrendador nuevo como el inquilino deben respetar el contrato de arrendamiento preexistente hasta que venza.

Se pueden evitar conflictos posteriores si el inquilino y el arrendador (o su representante) recorren la unidad habitacional juntos y hacen una lista (que ambos deben firmar) de todos los artículos que se deben reparar o reemplazar. Ni el inquilino ni el arrendador tienen el derecho de dañar la propiedad del otro, ambos pueden demandar al otro por cualquier daño a la propiedad.

Algunas disposiciones que se encuentran en los contratos de arrendamiento

son preferencias del arrendador. Algunos ejemplos de tales disposiciones son: 1) El arrendador puede restringir los subarrendamientos o la asignación de la unidad arrendada; 2) el arrendador puede prohibir o limitar el mantenimiento de animales domésticos; sin embargo, en proyectos habitacionales para ciudadanos mayores o desarrollos planeados de bienes raíces para ciudadanos mayores (deben tener 62 años o más y deben incluir un cónyuge sobreviviente que tenga 55 años o más) que tengan tres o más unidades de alquiler, el arrendador debe permitir la tenencia de animales domésticos a menos que estos se vuelvan una molestia o que el inquilino no siga las normas y reglamentos de atención y mantenimiento;⁽⁵⁾ 3) El arrendador puede exigir que los inquilinos le entreguen una copia de sus llaves; y 4) el arrendador puede exigir que el inquilino consiga un seguro de responsabilidad del inquilino.

Si un contrato de arrendamiento contiene disposiciones que vayan en contra de los estatutos del estado, las ordenanzas locales o los reglamentos gubernamentales, o si un inquilino considera que una disposición no es razonable, tiene el derecho de presentar una acción ante la Parte Civil Especial de la División Legal del Tribunal Superior del condado en el que se encuentre el edificio, pidiéndole al tribunal que elimine la disposición del arrendamiento. ⁽⁶⁾ Si un inquilino y un arrendador no logran llegar a un acuerdo con respecto a una disposición del contrato de arrendamiento antes de la aceptación del documento, el inquilino puede buscar una acción legal para clarificar la disposición, o el arrendador puede llevar al inquilino ante el tribunal en una acción de desalojo, para que el juez decida sobre el asunto.

En aquellos municipios que lo exijan, es la responsabilidad del arrendador obtener un certificado de ocupación antes de que un nuevo inquilino se mude a una unidad habitacional.

El arrendador no puede prohibir o evitar la instalación de servicios de televisión por cable, o restringir de forma no razonable la instalación de una antena parabólica individual y no puede exigir un pago adelantado para dar su permiso. Esta instalación debe realizarse según las normas de la Comisión Federal de Comunicaciones (FCC, por sus siglas en inglés). Las antenas parabólicas deben ubicarse en la parte de la propiedad que está bajo el uso o control exclusivo del inquilino. El arrendador puede restringir la instalación en áreas comunes como las escaleras, techos o muros exteriores de una vivienda múltiple. El arrendador puede también restringir, dentro de lo razonable, la instalación para evitar daños a la propiedad, si existe algún riesgo de seguridad, o si la propiedad es un edificio histórico o se encuentra en un distrito histórico. Adicionalmente, si una antena común está disponible para ser usada por los residentes, el arrendador puede rechazar la instalación de una antena parabólica individual, siempre que los costos y servicios sean los mismos. ⁽⁷⁾ Si un inquilino o arrendador desea presentar una queja con respecto al contrato de arrendamiento o a las restricciones gubernamentales locales acerca de la instalación de antenas parabólicas, se puede comunicar con la Oficina del Secretario de la Comisión Federal de Comunicaciones, Office of the Secretary, Federal Communications Commission, ubicada en 445 12th Street, S.W. Washington D.C. 20554, Atte: Departamento de Medios de Comunicación. Attn: Media Bureau.

ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS MÓVILES: LEY DE COMUNIDADES DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL PRIVADO

Los arrendadores u operadores de parques de viviendas móviles o de comunidades de arrendamiento residencial privadas deben: 1) ofrecer un contrato de arrendamiento escrito de 12 meses mínimo a cada grupo familiar dentro del parque o comunidad. El contrato de arrendamiento debe ofrecerse dentro de 30 días desde el momento en el que el nuevo propietario se mude legalmente; 2) dar a los habitantes de la vivienda una copia de todas las normas y reglamentos del parque o comunidad antes de firmar el contrato de arrendamiento; 3) publicar una copia de las normas y reglamentos del parque o comunidad en un salón de esparcimiento o algún otro lugar dentro del parque o comunidad donde sea fácil encontrarla; y 4) divulgar completamente todas las tarifas, los cobros y las tasaciones, las que se deben basar en los gastos reales incurridos, y todas las normas y reglamentos, antes de que el ocupante se mude. ⁽⁸⁾ Se debe dar un aviso por escrito de cualquier cambio 30 días antes de que entre en vigencia.

Salvo en casos de emergencia, los arrendadores u operadores no pueden mover, o exigirle a nadie que mueva, una vivienda que le pertenezca a otra persona, a menos que se pueda demostrar una necesidad razonable de hacerlo y se entregue un aviso por escrito con 30 días de anticipación. Todos los costos del traslado de una vivienda a petición del arrendador u operador, incluido cualquier pérdida o daño, se deben pagar por el arrendador u operador. El cobro de cualquier tarifa de entrada o algún otro tipo de pago para acceder al parque o comunidad por parte del arrendador u operador los convierte en una persona que altera el orden público, y los afectados por el cobro pueden recuperar el doble de esta cantidad más costos en el Tribunal Superior del condado donde se encuentra el parque o comunidad, o del condado donde reside el arrendador.

Ningún arrendador u operador puede negarle a un residente el derecho de vender su vivienda dentro del parque o comunidad o exigir trasladar la unidad solamente por motivo de su venta. Los arrendadores u operadores pueden reservarse el derecho de aceptar al comprador, pero no pueden retener su permiso de forma poco razonable. No se puede prohibir poner carteles de “Se vende” en una vivienda, y los arrendadores u operadores no pueden cobrar una comisión o tarifa por la venta, a menos que hayan actuado como agentes de venta bajo un acuerdo escrito con el propietario de la vivienda.⁽⁹⁾

La Ley de Comunidades de Arrendamiento Residencial Privado tiene restricciones para aquellas comunidades que se ajusten a la definición de los estatutos que explican los derechos y las responsabilidades en las áreas de las asociaciones de propietarios de viviendas comunitarias, primeras ventas y desalojo de la comunidad de su uso residencial, o la venta de la comunidad completa. Para recibir más información, solicite una copia de la ley y consulte la lista de fuentes de información adicional que cubren las viviendas móviles en el reverso de este folleto..

ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS PÚBLICAS

Las autoridades de vivienda pública deben seguir los reglamentos de arrendamiento desarrollados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano

de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) y las leyes estatales existentes. Los reglamentos del HUD enumeran tanto las disposiciones que se deben incluir en los contratos de arrendamiento de la autoridad de vivienda y las disposiciones que posiblemente no están incluidas. Puede dirigir sus preguntas acerca de las viviendas públicas al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU., Oficina Estatal de New Jersey, U.S. Department of Housing and Urban Development, New Jersey State Office, 1 Newark Center, Atte: Viviendas Públicas, Attn: Public Housing, Newark, New Jersey 07102-5260, (973) 622-7900

RENOVACIÓN E INCUMPLIMIENTO

Un arrendamiento es un contrato vinculante entre el arrendador y el inquilino y ninguna parte puede incumplirlo por ningún motivo, excepto como se detalla a continuación:

Los arrendadores de propiedades residenciales, excepto en los casos de viviendas ocupadas por los propietarios donde vivan dos o tres familias, moteles u hoteles, unidades transitorias o por temporada, no pueden dejar de renovar un contrato de arrendamiento, sin importar si es oral o escrito, a menos que tenga una buena razón para no hacerlo. Las buenas razones para el desalojo se enumeran en la sección llamada “Desalojo”. ⁽¹⁰⁾ Los inquilinos de edificios de dos o tres unidades habitacionales ocupados por el propietario deben consultar la sección titulada “Desalojo de viviendas ocupadas por el dueño habitadas por dos o tres familias”.

Bajo la Ley de Rescisión del Contrato de Arrendamiento por Enfermedad Incapacitante, Accidente o Fallecimiento, ⁽¹¹⁾ un inquilino puede incumplir su contrato de arrendamiento, bajo las siguientes condiciones. Se exige un aviso por escrito de la rescisión del contrato de arrendamiento con 40 días de anticipación en cada caso. El inquilino debe abandonar y devolver la posesión de la propiedad al arrendador al menos cinco días hábiles antes de los 40 días posteriores a la entrega de la notificación al arrendador. El alquiler debe estar pagado hasta la fecha de rescisión del contrato.

- a) En ciertas circunstancias, un inquilino que sufra una enfermedad incapacitante o un accidente que resulte en la pérdida de sus ingresos puede incumplir un contrato de arrendamiento teniendo un plazo de uno o más años tras presentar un formulario indicado por el Departamento de Asuntos Comunitarios de New Jersey. Para obtener copias, visite nuestro sitio Web: www.nj.gov/dca/divisions/codes/offices/landlord_tenant_information.html.
- b) Los inquilinos de 62 años o más que sean ingresados a un establecimiento de vivienda asistida, casa de reposo o complejo comunitario de asistencia continua para jubilados pueden incumplir su contrato de arrendamiento. El inquilino, su cónyuge o representante legal debe entregarle al arrendador una notificación escrita de rescisión del contrato de arrendamiento y adjuntarle un certificado donde el médico tratante declare que el inquilino o su cónyuge necesita estar en un establecimiento de vivienda asistida, casa

de reposo o complejo comunitario de asistencia continua para jubilados, y los documentos que acreditan que el inquilino ha sido ingresado en alguna de esas instalaciones.

- c) Los inquilinos que tengan 62 años o más que ya no vivan en viviendas de ingresos bajos o moderados y sean aceptados en viviendas de ingresos bajos pueden incumplir sus contratos de arrendamiento. El inquilino, su cónyuge o representante legal debe proporcionar al arrendador un aviso por escrito de rescisión del contrato de arrendamiento y adjuntarle la documentación de un arrendamiento o intención de arrendamiento de un proyecto de viviendas de ingresos bajos o moderados.

Si un arrendador no puede o no quiere modificar una unidad habitacional para que sea accesible para incapacitados a su propio costo para un inquilino o un integrante de la familia inmediata del inquilino, que sea incapacitado como resultado de la pérdida del uso de una o más de sus extremidades, o necesita algún implemento de ayuda para poder movilizarse, el contrato de arrendamiento se puede rescindir 40 días después de la entrega por parte del inquilino al arrendador de una Notificación de rescisión de contrato de arrendamiento y un formulario de certificado del médico tratante.⁽¹²⁾ Estos formularios se pueden obtener en nuestro sitio Web en: www.nj.gov/dca/divisions/codes/offices/landlord_tenant_information.html, o escribanos a Landlord-Tenant Information Service, P.O. Box 805, Trenton, New Jersey, 08625.

El mismo procedimiento se aplica la rescisión de un contrato de arrendamiento en el caso de la muerte del inquilino o del cónyuge de este, salvo que no se indica un formulario específico.⁽¹³⁾ Estas disposiciones de rescisión prematura no se aplican a ningún contrato de arrendamiento que indique lo contrario expresamente.

Un arrendador puede demandar a un inquilino que incumpla su contrato de arrendamiento y el inquilino puede ser considerado responsable de pagar el alquiler hasta la fecha de vencimiento del contrato más los costos en los que incurra el arrendador para volver a alquilar la unidad habitacional. El arrendador debe hacer un esfuerzo de buena fe para volver a arrendar la unidad habitacional a fin de atenuar las pérdidas sufridas.⁽¹⁴⁾ El inquilino no es responsable por los pagos del alquiler de cualquier momento en el que la unidad habitacional vuelva a ser alquilada por un valor igual o mayor al alquiler actual. El inquilino tampoco es responsable por los pagos del alquiler si puede demostrar que la razón para incumplir el contrato de arrendamiento fue que la unidad de alquiler estaba inhabitable. El término usado para describir la situación en la que el inquilino debe mudarse porque el arrendador no mantiene la unidad de alquiler en una condición habitable es “desalojo indirecto”.⁽¹⁵⁾ Dado que el juez en el Tribunal Superior determina el dinero que se le debe al arrendador o al inquilino, para poder presentar un caso de desalojo indirecto, es esencial proporcionar la documentación adecuada de las condiciones inhabitables y un aviso por escrito al arrendador exigiendo la corrección de esas condiciones.

NOTIFICACIÓN DE RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Un inquilino tiene la responsabilidad de pagar a tiempo la cantidad total del alquiler. Un propietario tiene la responsabilidad de mantener la vivienda en condiciones habitables.

Un inquilino que permanece en la unidad luego de haber entregado un aviso al arrendador acerca de su intención de dejar la unidad puede ser considerado responsable de pagar el doble del alquiler por los meses que dicho inquilino continúe ocupando la unidad. (16) A menos que el arrendamiento diga lo contrario, un inquilino que planea cambiarse cuando termine el arrendamiento debe entregarle al arrendador un aviso por escrito con al menos un mes completo de anticipación.

Los arrendamientos de mes a mes se renuevan automáticamente a menos que el inquilino o el arrendador pongan término al arrendamiento. Un inquilino puede rescindir un contrato de arrendamiento de mes a mes (o a cualquier contrato de arrendamiento que no tenga una fecha de término específica) al proporcionar un aviso por escrito con un mes de anticipación a la fecha en que habría comenzado el período de renovación del alquiler. Por ejemplo, si la fecha de vencimiento de la renta de un inquilino es el 15 de enero, el inquilino debe avisar al arrendador antes del 15 de diciembre si planea cambiarse antes de que comience el nuevo período de arrendamiento el 15 del próximo mes. Un arrendador debe seguir los requisitos de la Ley de Desalojo y no se puede negar a renovar un arrendamiento sin una causa suficiente (consulte Causas de desalojo), excepto en el caso de viviendas ocupadas por los propietarios donde vivan dos o tres familias, transitorias o temporales.

La mayoría de los contratos de arrendamiento anuales contienen una sección en la que se explica cómo se puede renovar el contrato. Por ejemplo, el contrato de arrendamiento puede indicar que a menos que el inquilino o el arrendador rescindan el contrato, este se renovará automáticamente. La mayoría de los contratos de arrendamiento exigen una notificación con 60 a 90 días de anticipación. Si un inquilino no entrega la notificación por escrito pertinente o si no la entrega a tiempo, el contrato de arrendamiento se renovará. Un contrato de arrendamiento anual que no se renueve automáticamente, se convierte en un contrato de arrendamiento de mes a mes.

RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR VIOLENCIA DOMÉSTICA

De acuerdo a la Ley de Vivienda Segura de New Jersey las víctimas de violencia doméstica pueden rescindir el contrato de arrendamiento sin multas antes del vencimiento si proporcionan al arrendador un aviso por escrito que indique que el inquilino o un hijo del inquilino se encuentre bajo una amenaza inminente de daño físico grave por una persona específica (que debe ser identificada en el aviso por escrito), si el inquilino permanece en la propiedad y al cumplir alguno de los siguientes requisitos:

- a) una copia certificada de una orden inhibitoria permanente emitida por un tribunal según la Ley de Protección contra la Violencia Doméstica de 1991 y que proteja al inquilino de la persona nombrada en el aviso por escrito;
- b) una copia certificada de una orden inhibitoria permanente de otra jurisdicción emitida según la leyes de esa jurisdicción con respecto a la violencia doméstica y que proteja al inquilino de la persona nombrada en el aviso por escrito;

- c) un registro de una Unidad de Policía que documente la violencia doméstica o que certifique que el inquilino o un hijo del inquilino es una víctima de violencia doméstica;
- d) documentación médica de la violencia doméstica entregada por un proveedor de atención de salud;
- e) certificación proporcionada por un especialista en violencia doméstica o por el director de un organismo de violencia doméstica designado, que indique que el inquilino o un hijo del inquilino es una víctima de violencia doméstica; o
- f) otra documentación o certificación proporcionada por un trabajador social con licencia que indique que el inquilino o el hijo del inquilino es una víctima de violencia doméstica.

El vencimiento del contrato de arrendamiento debe ser treinta (30) días después de que el arrendador reciba alguno de los avisos indicados anteriormente y un aviso por escrito del inquilino que indique que planea abandonar la propiedad. El alquiler debe ser prorrateado hasta el momento de la rescisión del contrato de arrendamiento. ⁽¹⁷⁾

Si hay inquilinos en el contrato de arrendamiento que no sean el inquilino que ha dado aviso de rescisión del contrato de arrendamiento debido a violencia doméstica, los contratos de arrendamiento de los otros inquilinos también serán rescindidos. El co-inquilino puede llegar a un nuevo acuerdo de arrendamiento con el arrendador según las opciones del arrendador.

En los casos en los que las propiedades en arriendo se encuentren bajo la dirección de una autoridad de vivienda pública o de un organismo de reorganización, las víctimas de violencia doméstica deben dar aviso por escrito, de acuerdo a los reglamentos relevantes y pertinentes a los arrendamientos de viviendas públicas.

Un arrendador no debe divulgar información que documente violencia doméstica que haya sido entregada al arrendador por una víctima de violencia doméstica. La información no se debe ingresar a ninguna base de datos compartida ni se debe proporcionar a ninguna persona o entidad. Sin embargo, la información puede ser utilizada como evidencia en un procedimiento de desalojo, acción legal por alquiler impago o por daños producidos por el inquilino, con el consentimiento del inquilino o de lo contrario como lo permita la ley.

Dentro de los 15 días laborables después de la rescisión del contrato de arrendamiento y debido a violencia doméstica, el arrendador debe devolver al inquilino o a su agente designado si lo solicita, cualquier alquiler anticipado o depósito de garantía, además de los intereses acumulados. Sin embargo, dentro de tres (3) días laborables después de la fecha de rescisión, el arrendador debe proporcionar un aviso por escrito a la víctima de violencia doméstica de forma personal o por correo a la última dirección conocida, indicando la ubicación del depósito de garantía y el horario en que el inquilino puede pasar a retirarlo. El arrendador debe proporcionar una copia del aviso al funcionario de reubicación. Si no lo hay, el aviso se debe entregar al funcionario administrativo municipal. El

depósito de garantía debe estar disponible para su retiro durante horas laborables normales por treinta (30) días, en el municipio donde se ubica la propiedad de alquiler. El depósito de garantía debe incluir una lista detallada de los intereses obtenidos y cualquier deducción. Cualquier dinero de la garantía no solicitado y devuelto al inquilino o a su agente designado dentro de 30 días debe ser devuelto o reinvertido por el arrendador, de acuerdo a la Ley de Depósito de Garantía. El arrendador puede cobrar cualquier cantidad de dinero que se le adeude, según los términos del contrato de arrendamiento, incluidos los daños a la propiedad que sean ajenos al uso y desgaste normales y cualquier alquiler vencido e impago al momento de la rescisión del contrato. ⁽¹⁸⁾

Esta ley no se aplica a los alquileres por temporada.

LEY DE AYUDA CIVIL PARA MILITARES

Un militar que arrienda un departamento antes de ingresar al servicio militar posee el derecho legal, según esta ley ⁽¹⁹⁾, de incumplir el contrato bajo las siguientes circunstancias: a) En cualquier momento posterior al ingreso del inquilino al servicio militar; b) el militar, mientras se encuentre en el servicio militar celebra el contrato de arrendamiento y luego recibe órdenes militares de un cambio permanente de puesto o de desplegarse junto a una unidad militar por un período de no menos de 90 días; c) el militar, mientras se encuentra en el servicio militar celebra el contrato de arrendamiento y luego recibe órdenes militares de un cambio permanente de puesto fuera de Estados Unidos continental o de desplegarse con junto a una unidad militar por un período no inferior a 180 días. El militar debe brindar al arrendador un aviso escrito de rescisión del contrato de arrendamiento y una copia de las órdenes militares. Dicho aviso debe entregarse con anticipación. La rescisión del contrato de arrendamiento entrará en vigencia el último día del mes después del mes en que se entregue el aviso. El militar no incurrirá en responsabilidades monetarias adicionales después de entregar al arrendador los avisos adecuados. Se exige que el arrendador devuelva el depósito de garantía, de acuerdo con la ley vigente.

Asimismo, si el alquiler no supera la cantidad de \$2,400 mensuales (esta cantidad aumentará cada año según el componente del Índice de precios al consumidor [CPI, por sus siglas en inglés] para las viviendas), los tribunales pueden aplazar las acciones de desalojo por tres (3) meses, a menos que el tribunal determine que la capacidad del inquilino de pagar el alquiler no se ve sustancialmente afectada debido al servicio militar.

Para obtener más información sobre dicha ley, como los requisitos específicos o los plazos de los avisos, el personal militar puede comunicarse con la Sección de Asistencia Legal de Fort Dix al (609) 562-3043, con la Base de la Fuerza Aérea McGuire al (609) 754-4601 o a puede llamar a la Oficina de Reservas de Fort Monmouth, Servicios Legales al (732) 532-4371.

DERECHO DE POSESIÓN

No existe ley en New Jersey que exija que un inquilino entregue al arrendador una llave, o que prohíba a un arrendador conservar la llave de una unidad alquilada. Por lo general, los tribunales aprueban las disposiciones de contratos de arrendamiento

que exigen que el inquilino entregue una llave al arrendador, lo hacen al citar circunstancias de emergencia donde la ausencia de una llave provoca muertes o pérdidas materiales. Una disputa entre un arrendador y un inquilino sobre el uso de una llave que no pueda solucionarse mediante el acuerdo mutuo deberá resolverse ante el Tribunal Superior. Es posible que el tribunal niegue al arrendador el derecho de poseer una llave, si el inquilino demuestra que el arrendador ha abusado de dicho derecho. Dicho abuso puede incluir el uso de la llave para entrar al hogar del inquilino sin aviso previo (excepto en caso de emergencia). Además, el arrendador será responsable ante el inquilino por propiedad dañada o robada, si es de conocimiento que el arrendador posee una llave y entra a la unidad alquilada cuando el inquilino no está en la vivienda.

Un inquilino que cuestione el derecho del arrendador de poseer una llave, simplemente puede rehusarse a brindarle una al arrendador. Así, el arrendador puede presentar una acción de desalojo con base en la negación de cumplir con las disposiciones razonables del contrato de arrendamiento. Por lo que el arrendador posee la responsabilidad de demostrar que la solicitud no es razonable.

Los inquilinos deben tener presente que los reglamentos que rigen el mantenimiento de hoteles y viviendas múltiples, N.J.A.C. 5:10-5.1(c), estipula que “todo ocupante de cada unidad de espacio habitacional debe entregar al propietario de dicho espacio o a su agente o empleados acceso a cualquier parte del edificio al entregar una notificación, que bajo circunstancias comunes consiste en un día para habitaciones múltiples...con el propósito de llevar a cabo tales inspecciones y reparaciones o alteraciones necesarias para cumplir con la ley y esos reglamentos. En caso de emergencias estructurales o de seguridad se deberá dar acceso inmediato.”

El propósito de este reglamento es permitir que se realicen inspecciones para mantener las viviendas múltiples en el interés de la seguridad, salud y bienestar públicos, de acuerdo a la N.J.A.C. 5:10-1.2. No existen estatutos o doctrinas legales disponibles que dicten un requisito de notificación o una obligación por parte del inquilino de permitirle al arrendador ingresar a la propiedad de alquiler para mostrarla con el propósito de volver a alquilarla o venderla. El asunto del ingreso debe atenderse en el contrato de arrendamiento. Las disputas que surjan con respecto al derecho de un arrendador de ingresar a la propiedad deben decidirse caso a caso en el tribunal.

DEPÓSITOS DE GARANTÍA

La Ley de Depósitos de Garantía se aplica a la mayoría de las propiedades de alquiler residencial, incluyendo las casas móviles. Las viviendas ocupadas por el dueño habitadas por dos o tres familias son la excepción. Los inquilinos de las viviendas ocupadas por el dueño habitadas por dos o tres familias pueden, sin embargo, hacer que esta disposición se aplique a su arrendamiento 30 días después de enviar una solicitud escrita al arrendador, con el objetivo de hacer que este cumpla las exigencias de la Ley de Depósitos de Garantía. ⁽²⁰⁾

El depósito de garantía no puede equivaler a más de un alquiler mensual y medio. ⁽²¹⁾ Puede ser menor a esta suma. Cualquier aumento al depósito de garantía anual

adicional no puede ser mayor a un 10% del depósito de garantía actual. Los arrendadores no pueden cobrar un depósito de garantía por mascota si el depósito es mayor a un alquiler mensual y medio al sumarlo al depósito de garantía normal. En el caso de Brownstone Arms contra Asher, y Reilly contra Weiss, los tribunales determinaron que los alquileres anticipados que excedan un alquiler mensual y medio infringen la Ley de Depósito de Garantía. ⁽²²⁾ Por lo tanto, cualquier fondo prepagado que se retenga para asegurar el pago de los alquileres futuros se deben considerar parte del depósito de garantía. Esto incluye el alquiler del último mes. No importa la clasificación que se les dé a los fondos prepagados. El arrendador sólo puede exigir un depósito de garantía equivalente a un alquiler mensual y medio del inquilino y el alquiler del primer mes al comienzo del arrendamiento. Esto significa que el arrendador no puede exigir más de dos veces y media el alquiler mensual al comienzo del contrato de arrendamiento, lo que incluye el depósito de garantía y el alquiler del primer mes.

El dinero del depósito de garantía sigue siendo propiedad de la persona que hace el depósito y se debe estar en un fideicomiso por la persona que recibe el dinero. Esto significa que la persona que recibe el dinero no debe usarlo de ningún modo no permitido por la ley.

Una persona que reciba el dinero de las garantías de diez o más unidades debe depositar el dinero en un banco o asociación de ahorros y préstamos en New Jersey en una cuenta que devenga intereses, según las tasas de interés actuales. Una persona que reciba el dinero de las garantías de 10 o más unidades tiene la oportunidad de invertir el dinero en un fondo de mercado de dinero asegurado de una compañía de inversiones de New Jersey donde las inversiones venzan en un año o menos, o depositar el dinero en un banco federal o estatal autorizado o una asociación de ahorro y préstamos en New Jersey en una cuenta que devenga una tasa de interés variable. Esta sección de la Ley de Depósitos de Garantía no se aplica a los depósitos de garantía para usos o alquileres por temporada. El uso o alquiler por temporada significa un uso o alquiler por un período no mayor a 125 días consecutivos, con usos residenciales por parte de una persona que tenga otro lugar de residencia permanente. El uso estacional o de alquiler no significa el uso de cuartos para alquilar o vivir, de trabajadores agrícolas temporales o migrantes en conexión con el trabajo o el lugar donde se está realizando dicho trabajo. ⁽²³⁾

El interés de las ganancias pagadas en el depósito de garantía pertenece al inquilino y debe pagársele en efectivo o se debe abonar como pago del alquiler vencido y no pagado al renovar el contrato de arrendamiento o en el aniversario de dicho contrato, el 31 de enero, si el inquilino ha recibido un aviso por escrito de que los intereses se pagarán el 31 de enero de cada año. ⁽²⁴⁾

Una persona que recibe un depósito de garantía no puede combinar el dinero de un depósito de garantía con sus propios fondos. Dentro de un plazo de 30 días de la recepción del depósito de garantía y al momento del pago de cada interés anual, el arrendador debe informar por escrito al inquilino el nombre y la dirección de la institución bancaria o compañía de inversiones donde se depositó el dinero, la cantidad del depósito, el tipo de cuenta y la tasa actual de intereses de la cuenta. Además, el arrendador debe informar al inquilino dentro de un plazo de 30 días

acerca de la transferencia del dinero del depósito de garantía a un nuevo arrendador o si cambia el depósito de garantía a otra cuenta u otro banco. Si un inquilino no recibe avisos adecuados o no recibe el pago de los intereses como se exige, el inquilino puede utilizar el depósito de garantía para pagar el alquiler al entregar un aviso por escrito al arrendador que indique que el dinero de garantía más el interés a una tasa de 7% anual se aplicará al a los pagos vencidos o por vencer del alquiler del inquilino. Sin embargo, si el inquilino no recibe el aviso anual al momento del pago anual de intereses o no se le paga dicho interés anual, como se exige, el inquilino debe entregar al arrendador un aviso por escrito y concederle 30 días para cumplir con el pago del interés anual y los requisitos de notificación. Si el arrendador no responde dentro del plazo asignado, el inquilino puede usar el depósito de garantía para su alquiler. ⁽²⁵⁾ Si el depósito de garantía del inquilino se aplica a su alquiler, el arrendador no puede exigir posteriormente un depósito de garantía adicional.

Dentro de los cinco (5) días laborables posteriores al traslado del inquilino por incendio, inundación, evacuación o estado ruinoso de la propiedad, el arrendador debe devolver el depósito de garantía. La ley exige la devolución cuando un funcionario público autorizado haya publicado un aviso que prohíba la ocupación o haya certificado que se espera que el traslado continúe más de siete (7) días. Dentro de un plazo de tres (3) días laborables luego de recibir un aviso de traslado, el arrendador debe informar al inquilino dónde puede cobrar el depósito de garantía. El arrendador puede disponer que el funcionario administrativo municipal retenga el depósito de garantía de modo que el inquilino pueda cobrarlo en la oficina de dicho funcionario. Si el inquilino no ha cobrado el depósito dentro de un plazo de 30 días, el arrendador puede volver a depositarlo en la institución bancaria o la compañía de inversiones en la que se depositó anteriormente. Si posteriormente el inquilino puede volver a mudarse al departamento, pero ya había cobrado el depósito, el inquilino debe pagar nuevamente al arrendador un depósito de garantía (un tercio se vencerá inmediatamente, otro tercio dentro de 30 días y el último en 60 días).

Dentro de 30 días después del fin de un alquiler, un arrendador debe devolver al inquilino el depósito de garantía, más el interés ganado menos deducciones. ⁽²⁶⁾ Entre las deducciones se pueden encontrar el costo de cualquier daño más allá del uso y desgaste normales y cualquier otra cantidad de dinero que se adeude al arrendador según los términos del contrato de arrendamiento. El arrendador debe devolver el dinero, ya sea mediante una entrega personal o a través de correo registrado o certificado. Si el arrendador realiza cualquier tipo de deducción del depósito de garantía, también se debe enviar al inquilino una lista que detalle todas estas deducciones por correo registrado o certificado dentro de un plazo de 30 días. Si la cantidad de dinero que se adeuda al arrendador por daños o alquiler impago es mayor a la cantidad del depósito de garantía, el arrendador puede entablar una demanda por la diferencia. No se realizarán deducciones de un depósito de garantía que permanece en posesión de la propiedad de alquiler.

Si el arrendador no devuelve el depósito de garantía dentro de un plazo de 30 días, o el inquilino no está de acuerdo con la cantidad deducida, el inquilino puede demandar por el doble de la cantidad del depósito de garantía que el inquilino alega

que se retuvo ilícitamente. Si el inquilino tiene éxito, el tribunal puede compensar al inquilino con el doble de la cantidad que se dedujo injustamente, junto con los costos del tribunal y los honorarios legales razonables. ⁽²⁷⁾ Sin embargo, si el inquilino no cumple el contrato de arrendamiento y se muda de la unidad habitacional antes del vencimiento de dicho contrato, sin causa legal, el contrato de arrendamiento no se dará por rescindido. El contrato de arrendamiento se da por rescindido una vez que la unidad se vuelve a alquilar o que el contrato de arrendamiento vence, siempre que el inquilino informe al arrendador, tal como lo exige dicho contrato. La fecha en que se vuelve a alquilar la unidad de alquiler determina la fecha de rescisión del contrato de arrendamiento incumplido. ⁽²⁸⁾ Por lo tanto, en caso de que el inquilino no cumpla el contrato de arrendamiento, los 30 días de plazo que el arrendador tiene para devolver el depósito de garantía del inquilino no comienza hasta que el arrendador vuelva a alquilar la unidad de alquiler o hasta que el contrato de arrendamiento venza, lo que suceda primero.

Si la propiedad se vende o transfiere, es obligación del nuevo propietario obtener el depósito de garantía, además de los intereses acumulados por el depósito del inquilino, que fueron cobrados por el propietario anterior. Ya sea que se transfieran o no el depósito y los intereses, el propietario es responsable de invertir el depósito de garantía, entregar todos los informes y pagar los intereses, y de la devolución del depósito de garantía, además de cualquier ganancia o intereses acumulados. ⁽²⁹⁾

La sección de Reclamaciones de menor cuantía de la Parte Civil Especial del Tribunal Superior, División Legal, en el condado donde se ubica el edificio o en el condado donde reside el arrendador, tiene jurisdicción en acciones que involucren depósitos de garantía en que la cantidad no exceda los \$5,000, además de cualquier multa que corresponda, pero sin incluir los costos. En el caso de acciones que superen los \$5,000 pero no excedan los \$15,000, una persona debe presentarse en la Parte Civil Especial de la División Legal del Tribunal Superior. ⁽³⁰⁾ No hay un organismo estatal que tenga jurisdicción sobre los conflictos relacionados con depósitos de garantía. Todos los conflictos deben liquidarse a través de acciones legales.

Cualquier arrendador que voluntaria e intencionalmente retenga un depósito de garantía realizado por o en nombre de un inquilino que haya recibido apoyo financiero a través de un programa federal o estatal, como los programas de bienestar social o de asistencia con el alquiler, puede ser multado. El arrendador puede ser responsable de pagar una multa civil de no menos de \$500 y no más de \$2,000 por cada delito. La multa se cobrará y se ejecutará por medio de procedimientos sumarios. La entidad del Estado que realizó los depósitos en nombre del inquilino tiene derecho sobre cualquier cantidad que se haya recuperado por multas. Un inquilino que reciba apoyo financiero gubernamental no necesita iniciar una acción para recuperar los depósitos de garantía, que haya retenido un arrendador al violar esta ley, y de este modo continuar participando en el programa gubernamental. ⁽³¹⁾

Cualquier persona que utilice ilegalmente fondos de depósitos de garantía puede enfrentar acusaciones criminales por alterar el orden público y estar sujeto a una multa de no menos de \$200 o a encarcelamiento por un plazo de hasta 30 días, o a ambos. ⁽³²⁾

MASCOTAS

En general, los arrendadores tienen el derecho de incluir en el contrato de arrendamiento una disposición que prohíba la posesión de mascotas. Sin embargo, el arrendador nuevo (o el existente) no puede cambiar los contratos de arrendamiento (al momento de la renovación) de aquellos inquilinos a los que se les permitió poseer mascotas y que en efecto tenían mascotas en las unidades de alquiler al comienzo del contrato de arrendamiento, y continúan teniéndolas durante la vigencia del contrato de arrendamiento, para prohibir que los inquilinos conserven las mascotas que se les había permitido poseer. No obstante, el arrendador podría prohibir el alojamiento de cualquier mascota adicional o de reemplazo que esos inquilinos puedan adquirir en el futuro. ⁽³³⁾ Un arrendador puede exigir a un inquilino que retire a una mascota de la propiedad de alquiler si la mascota es una molestia continua para el bienestar o la propiedad del arrendador o de los demás residentes. Si el inquilino no retira a la mascota, el arrendador puede entablar una demanda de desalojo por la violación del contrato de arrendamiento debido a la molestia continua que produce dicha mascota. Los inquilinos deben controlar a sus mascotas y obedecer cualquier exigencia del contrato de arrendamiento en cuanto al cuidado y control del comportamiento de una mascota, las áreas designadas para realizar actividades o caminar, y la limpieza de desechos. Los inquilinos deben obedecer todas las leyes federales, estatales y locales concernientes al mantenimiento de sus mascotas.

Se permite que cualquier ciudadano mayor, que resida en un proyecto de viviendas para ciudadanos mayores y que entregue un aviso por escrito al arrendador, tenga y cuide una mascota. Sin embargo, un arrendador puede negarse a renovar el contrato de arrendamiento debido a una mascota, bajo las siguientes circunstancias: Si la existencia o el comportamiento de la mascota violan los códigos federales, estatales o locales de construcción, de salud o de uso, o si el inquilino no cuida adecuadamente a la mascota o no la controla al ingresar o salir del edificio con ella, o si el inquilino no recoge inmediatamente los desechos de la mascota cuando el arrendador lo exija, o si el inquilino no mantiene los desechos de su mascota en áreas que no interfieran con las áreas comunes o la entrada y salida de cualquier persona desde y hacia el proyecto de viviendas para ciudadanos mayores. Un arrendador puede establecer normas y reglamentos por escrito, relacionados con el cuidado y mantenimiento de animales domésticos por parte de ciudadanos mayores, pero no puede exigir que el animal doméstico sea esterilizado o castrado. Tales normas y reglamentos se deben transmitir, por escrito, a los residentes de cada unidad habitacional del proyecto habitacional para ciudadanos mayores y debe incorporarse en cada contrato de arrendamiento al momento de su posterior renovación y la escritura maestra y los reglamentos internos, según sea el caso. ⁽³⁴⁾

DISCRIMINACIÓN

La Ley contra la Discriminación de New Jersey exige un tratamiento igual en la venta o alquiler de viviendas sin importar la raza, credo, color, país de origen, ascendencia, sexo, estado civil, estado de unión civil, relación doméstica, estatus familiar, orientación afectiva o sexual, identidad o expresión del sexo, incapacidad mental o física, nacionalidad o fuente de ingreso legítimo. ⁽³⁵⁾ La ley se aplica a

todas las relaciones entre arrendadores y inquilinos, excepto aquellas que involucren las viviendas ocupadas por el propietario en las que habitan dos familias, las habitaciones en hogares familiares ocupados por el propietario o un residente en la que habita una sola familia, y las residencias planificadas exclusivamente para ser ocupadas por personas del mismo sexo (por ejemplo, un edificio de la Asociación Cristiana de Jóvenes (YMCA, por sus siglas en inglés)) y viviendas con restricciones de edad mientras se relacionen con un estatus familiar. ⁽³⁶⁾ Las quejas de discriminación deben informarse a la oficina local de la División de Derechos Civiles del Departamento de Asuntos Legales y Seguridad Pública de New Jersey. (Consulte el reverso del folleto para encontrar las direcciones de las oficinas.)

Tanto la ley federal como la estatal prohíben negar la posibilidad de alquilar a una familia que tiene niños, a excepción de las viviendas que se construyeron para personas mayores y las estructuras ocupadas por el propietario con no más de dos unidades habitacionales. En este contexto, está prohibido exigir que se cancele un contrato de arrendamiento debido al nacimiento de un niño. No es ilegal negar la posibilidad de alquilar si se produce un hacinamiento ilegal o una violación a los límites de ocupación legal o si un solicitante tiene mala calificación crediticia o no tiene suficientes ingresos para pagar el alquiler. Consulte también la Ley Federal de Igualdad de Oportunidades de Vivienda. ⁽³⁷⁾

Se puede presentar una queja en el Tribunal Superior de New Jersey contra una persona que niegue la posibilidad de alquilar, o que intente cancelar un contrato de arrendamiento con base en discriminación ilegal. Las violaciones a la ley federal se pueden informar al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU. o al Fiscal Federal. Para obtener información adicional concerniente a la discriminación en viviendas en New Jersey, la dirección del sitio web es: <http://www.state.nj.us/lps/dcr/index.html>.

MODIFICACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE ALQUILER PARA PERSONAS CON INCAPACIDADES

No se le exige al arrendador que modifique la propiedad de alquiler existente que esté ocupada por una persona con una incapacidad. Sin embargo, el arrendador (a expensas de la persona incapacitada) debe permitir que la persona que tenga una incapacidad realice modificaciones razonables, según sea necesario para que dicha persona pueda gozar a plenitud de la propiedad. El arrendador puede exigir al inquilino que restaure el interior de las propiedades a la condición que tenía antes de la modificación, excepto el uso y desgaste razonables, y también puede exigir el depósito de fondos en una cuenta de depósito en garantía para que se restauren las propiedades. El arrendador también puede exigir una descripción de las modificaciones y documentación que pruebe que posee los permisos que se exigen. ⁽³⁸⁾

PROTECCIÓN DE FRAUDE AL CONSUMIDOR

Engaño, fraude, tergiversación o que se sepa que no proporciona o se niega a proporcionar información importante en relación con la venta o anuncio de bienes raíces es ilegal en New Jersey. ⁽³⁹⁾ Un consumidor agraviado puede demandar por el triple del monto de los daños además de los honorarios legales por fraude al

consumidor. ⁽⁴⁰⁾ Puede comunicarse con el Departamento de Asuntos Legales y Seguridad Pública, División de Asuntos del Consumidor, Oficina de Protección al Consumidor, Department of Law and Public Safety, Division of Consumer Affairs, Office of Consumer Protection, Post Office Box 45025, 124 Halsey Street, Newark, New Jersey 07102, (973) 504-6200, www.nj.gov/oag/ca/home.htm para obtener más información acerca de la Ley de Fraude al Consumidor.

DISPOSICIÓN DE LOS BIENES MUEBLES ABANDONADOS POR EL INQUILINO AL MUDARSE DE LA PROPIEDAD

Un arrendador puede disponer de los bienes muebles de un inquilino luego de: Entregar un aviso por escrito a los inquilinos de acuerdo con lo que exige la Ley de Bienes Abandonados en relación con el contenido, entrega y almacenamiento, de ejecutar una garantía por el retiro, y la posesión de la propiedad ha sido devuelta al arrendador, o luego de que el inquilino entregue un aviso por escrito que indique que cede la posesión de la propiedad. ⁽⁴¹⁾

El arrendador debe poner los bienes a disposición del inquilino sin que este último pague cualquier alquiler impago. Sin embargo, el inquilino tiene la responsabilidad de reembolsar al inquilino el costo razonable del almacenamiento y retiro de los bienes desde la propiedad de alquiler hacia un lugar para su almacenamiento seguro.

El inquilino debe informar al arrendador en el día que se especifica en el aviso del arrendador, o antes de dicho día, que el inquilino planea retirar los bienes de la unidad de alquiler o del lugar de almacenamiento seguro y debe hacerlo dentro del plazo especificado en el aviso o dentro de un plazo de 15 días desde la respuesta escrita del inquilino, lo que suceda después. De otro modo, el arrendador puede considerar que los bienes han sido abandonados.

El cumplimiento de buena fe de las exigencias de la ley constituye una defensa completa ante cualquier acción que inicie un inquilino en contra de un arrendador por pérdidas o daños a los bienes. Sin embargo, si el arrendador confisca o retiene bienes de un inquilino sin cumplir la ley, se libera al inquilino de cualquier responsabilidad de reembolso de los costos incurridos por el arrendador y tiene derecho a recuperar hasta el doble de los daños reales que sufrió el inquilino. ⁽⁴²⁾

VERIFICACIÓN DE CRÉDITO Y DE ANTECEDENTES

Los arrendadores pueden obtener los informes de crédito de los inquilinos en oficinas de crédito o en agencias de investigación de inquilinos. El arrendador puede utilizar la información que reciba para decidir si aprueba o rechaza a un solicitante. Si se rechaza la solicitud del inquilino debido a su informe de crédito, el arrendador debe proporcionar al inquilino el nombre, dirección y número de teléfono de la agencia comercial de crédito o de investigación de inquilinos que facilitó el informe negativo. ⁽⁴³⁾ El arrendador puede cobrar al inquilino el costo del informe. El arrendador también puede exigir tarifas razonables por la solicitud de alquiler o la verificación de empleo. Para obtener más información acerca de la Ley de Equidad de Informes de Crédito, llame gratis al 1-877-FTC-HELP (1-877-382-4357), o visite su sitio web en www.ftc.gov. Los arrendadores también pueden realizar verificaciones de antecedentes a través de registros públicos. Además, los arrendadores pueden intentar verificar la validez de cualquier información que un inquilino proporcione en su solicitud de alquiler.

ALQUILER

Un inquilino tiene la responsabilidad de pagar a tiempo la cantidad total del alquiler. Un propietario tiene la responsabilidad de mantener la vivienda en condiciones habitables. Un inquilino que permanece en la unidad luego de haber entregado un aviso por escrito al arrendador acerca de su intención de dejar la unidad puede ser considerado responsable de pagar el doble del alquiler por los meses que dicho inquilino continúe ocupando la unidad sin un contrato de arrendamiento. ⁽⁴⁴⁾

PERÍODO DE GRACIA PARA CIUDADANOS MAYORES

Se debe otorgar un período de gracia de cinco (5) días laborables a cualquier ciudadano mayor que reciba una pensión para la tercera edad del Seguro Social, una pensión de jubilación para trabajadores ferroviarios, o cualquier pensión gubernamental en vez de la Pensión para la Tercera Edad del Seguro Social, y cualquier receptor de los Beneficios por Incapacidad del Seguro Social, Ingreso suplementario del Seguro Social, o beneficios conforme al Programa Work First de New Jersey, cuando el alquiler haya vencido durante el primer mes. No se calcularán cobros por atraso o morosidad durante el período de gracia. Cualquier persona que niegue este período de gracia puede ser procesado penalmente por alterar el orden público. ⁽⁴⁵⁾

NO PAGO Y EMBARGO

Un arrendador tiene prohibido tomar o retener las posesiones de un inquilino residencial por no pago del alquiler. El término legal para esta práctica es “embargo”. Un arrendador no puede usar el embargo por el dinero que se adeuda por un contrato de arrendamiento de una unidad que se usa sólo como residencia. ⁽⁴⁶⁾

Un inquilino puede demandar por daños que sean producto del embargo por no pago del alquiler en el Tribunal Superior, Parte Civil Especial, en el condado donde se encuentre el edificio o en el condado donde resida el acusado. El tribunal puede compensar al inquilino cuyos bienes se embargaron ilícitamente, con el doble del costo de los daños y los costos de iniciar una acción.

Cuando un inquilino amenaza con dejar la unidad sin pagar el alquiler y un arrendador no ha recibido aún un fallo del tribunal, dicho arrendador puede buscar una orden inhibitoria temporal para prohibir que el inquilino deje la jurisdicción del tribunal. ⁽⁴⁷⁾

AUMENTOS Y CONTROL DEL ALQUILER

El Estado de New Jersey no tiene leyes que establezcan, rijan o controlen los alquileres. Los municipios pueden aprobar una ordenanza que establezca el control o la nivelación del alquiler. Las juntas creadas localmente hacen cumplir estas ordenanzas. Las ordenanzas de control de alquiler se mantienen como un ejercicio válido del poder de la policía municipal en lugares donde hay una escasez de viviendas. ⁽⁴⁸⁾

Bajo la Ley de Viviendas Múltiples Recién Construidas, ⁽⁴⁹⁾ las viviendas recién construidas estarán exentas de cualquier ordenanza local de control del alquiler por

un período de 30 años a partir de que se complete la construcción del edificio. Los alquileres subsidiados por fondos gubernamentales también estarán exentos de las ordenanzas locales de control del alquiler. Un inquilino puede comunicarse con la Junta de Control del Alquiler o con el funcionario administrativo municipal de su ciudad para averiguar si su unidad de alquiler está cubierta por una ordenanza de control o nivelación del alquiler.

Los requisitos de notificación para los aumentos de alquiler se encuentran en la Ley de Desalojo.⁽⁵⁰⁾ Esta ley estipula que antes de que un propietario pueda desalojar a un inquilino por no pago de un alquiler afectado por un aumento, primero debe entregar al inquilino un aviso válido para retirarse y un aviso del aumento del alquiler. Este aviso no significa que el inquilino deba realmente dejar la vivienda, el inquilino tiene derecho a permanecer siempre y cuando pague cualquier aumento legal del alquiler. El aumento del alquiler no debe ser desmedido, no debe ser tan excesivo que conmocione la consciencia de una persona justa y honesta y debe cumplir con cualquier ordenanza municipal que rijan los aumentos de alquiler.

Cuando un arrendador obedece las exigencias concernientes al aumento del alquiler y el inquilino se niega a pagar la cantidad afectada por un aumento, el arrendador puede iniciar una acción de desalojo. Si un aumento es desmedido o un inquilino no ha recibido un aviso adecuado al respecto, el inquilino puede presentar una queja ante una junta municipal de control del alquiler, si es que existe. En sitios donde no hay control municipal del alquiler y se acusa que un inquilino no paga un aumento del alquiler con el fundamento de que dicho aumento es desmedido, el arrendador puede iniciar una acción de desalojo por el no pago del aumento del alquiler. Un juez decidirá si el aumento fue o no desmedido. Si el tribunal descubre que el aumento del alquiler es legal, el inquilino tendrá que pagar dicho aumento para evitar el desalojo.

El tribunal ha descubierto que, al determinar si un aumento es desmedido, el juez puede considerar los siguientes factores: la cantidad del aumento propuesto del alquiler; los gastos del arrendador y la rentabilidad; la comparación entre el alquiler existente y el propuesto con los alquileres que se cobran en propiedades de alquiler en la misma área geográfica; la posición de negociación relativa de las partes; y los conocimientos generales del juez.⁽⁵¹⁾

Si un edificio se convierte en un condominio o una forma de propiedad cooperativa, o para cobrar la propiedad de dominio pleno de las unidades, los alquileres no pueden aumentar para cubrir los costos resultantes solamente de la transformación.⁽⁵²⁾ Esto no significa que los alquileres no puedan aumentar para cubrir el costo de nuevos servicios o prestaciones. Esta prohibición se aplica a todos los inquilinos en los edificios sin importar si son elegibles para el alquiler protegido como ciudadanos mayores o personas con incapacidades.

VIVIENDAS FINANCIADAS Y SUBSIDIADAS POR EL GOBIERNO

Los complejos habitacionales que son propiedad de o están subsidiados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU. (HUD, por sus siglas en inglés), al igual que los complejos sin subsidio con hipotecas aseguradas por la HUD, que la HUD determine que tienen problemas económicos, no están

sujetos al control de alquiler municipal. Para más información acerca de la notificación apropiada para un aumento del alquiler (la cantidad permisible de cada aumento de alquiler en los edificios HUD), comuníquese con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU., Department of Housing and Urban Development, New Jersey State Office, Oficina Estatal de New Jersey, 1 Newark Center, Newark, New Jersey 07102-5260, (973) 622-7900. Similarmente, los alquileres fijos y controlados por la Agencia de Viviendas y Financiamiento de Hipotecas de New Jersey (NJHMFA, New Jersey Housing and Mortgage Finance Agency) en los proyectos que esta financia y no están sujetas a las ordenanzas municipales de control de alquiler. Para obtener más información acerca de la notificación apropiada para un aumento del alquiler o la cantidad permisible del incremento de la renta en un proyecto de la NJHMFA, comuníquese con la Agencia de Viviendas y Financiamiento de Hipotecas de New Jersey, New Jersey Housing and Mortgage Finance Agency, 637 South Clinton Ave., Post Office Box 18550, Trenton, New Jersey 08650-2085, (609) 278-7400.

DEVOLUCIONES DE IMPUESTOS A LA PROPIEDAD PARA LOS INQUILINOS

La Ley de Reembolso de Impuestos a la Propiedad para el Inquilino,⁽⁵³⁾ según su modificación de 1998, puede exigir que los dueños de propiedades con cinco (5) o más unidades de alquiler le traspasen a sus inquilinos cualquier reducción de impuestos en su totalidad, como crédito para el alquiler o reembolso en efectivo. Las reducciones se calculan comparando los impuestos del año presente con un año anterior (desde 1998) que presente la mayor cantidad de impuestos. La diferencia es la cantidad que se les reembolsará a los inquilinos. Los municipios que tengan ordenanzas de control de alquiler que no les permitan a los arrendadores traspasarles a los inquilinos los aumentos de impuestos no están sujetos a la ley. La ley también contiene excepciones para ciertos tipos de propiedades de alquiler. Por favor consulte la N.J.S.A. 54:4-6.3 para encontrar una lista de las propiedades exentas.

En cada municipio en la cual corresponde un reembolso, el recaudador de impuestos local les envía una notificación de reducción de impuestos a los propietarios del edificio dentro de 30 días después de la emisión de las cuentas de impuestos a los propietarios. Generalmente, los reembolsos se deben entregar en cuotas mensuales en la fecha de pago del alquiler, comenzando 30 días después del recibo de la notificación de reducción de impuestos. El primer reembolso debe ser acumulativo desde enero y deben completarse antes del 31 de diciembre. Sin embargo, si la notificación se recibe después del 1 de noviembre, el reembolso debe completarse antes del 30 de junio del siguiente año.

Según la ley, en los municipios elegibles, a los inquilinos les corresponde un reembolso por propiedad solo cuando los impuestos a la propiedad se deduzcan por: 1) una reevaluación municipal de todos los bienes raíces, y solo durante el primer año de validez de ésta; 2) generalmente, cuando la tasa de impuestos a la propiedad en el año presente es más baja que la del año base (normalmente 1998); 3) los contribuyentes del municipio reciben una crédito a la tasa de impuestos a través del Programa de Ayuda a la Eficiencia Regional (REAP, Regional Efficiency Aid Program). La cantidad completa del crédito de la REAP debe traspasarse a los inquilinos.

La ley y las normas contienen detalles sobre la elegibilidad y otros temas que no están cubiertos aquí. Para obtener más información, por favor comuníquese con sus dudas acerca del programa al Programa de Reembolso de Impuestos a la Propiedad para el Inquilino, división de Servicios Gubernamentales Locales, Departamento de Asuntos Comunitarios, Post Office Box 803, Trenton, New Jersey 08625-0803, (609) 292-4656 o al correo electrónico dlgs@dca.state.nj.us, o bien, en el sitio web <http://www.nj.gov/dca>. El programa también tiene un manual llamado “La guía para el inquilino y el arrendador a la Ley de Reembolso de Impuestos a la Propiedad para el Inquilino”, el cual puede obtenerse gratuitamente enviando una carta o correo electrónico a las direcciones mencionadas anteriormente.

CRÉDITO PARA EL IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE NEW JERSEY

Los inquilinos residenciales pueden ser elegibles para recibir un crédito para el impuesto bajo la Ley de Crédito para el Impuesto a la Propiedad, si estos eran inquilinos durante el año para el que se presentó la declaración de impuestos. Para calificar, los postulantes deben cumplir con los requisitos de ingresos para la elegibilidad. Este no es un crédito para los pagos del alquiler y no lo paga el arrendador ni a través de él. El beneficio se paga a través de la División de Impuestos de New Jersey (New Jersey Division of Taxation). El beneficio a la propiedad puede venir a modo de reembolso o crédito. Los inquilinos pueden postular a un reembolso o crédito a la propiedad llenando la inscripción en el formulario de impuestos a los ingresos netos de New Jersey. Este formulario debe presentarse antes del 15 de abril de cada año en la División de Impuestos de New Jersey. Incluso los inquilinos que no necesitan presentar una declaración de impuestos pueden postular al crédito. Comuníquese con sus dudas acerca del crédito a la División de Impuestos de New Jersey, Servicio de Información a los Contribuyentes, Taxpayers Information Service, 50 Barrack Street, Post Office Box 269, Trenton, NJ 08646, (609) 292-6400 o (800) 323-4400. (Consulte la Ley de Crédito para el Impuesto a la Propiedad, N.J.S.A. 54:4-8.57 hasta 8.75)

HABITABILIDAD

IDENTIDAD DEL ARRENDADOR

Los arrendadores que son propietarios de viviendas para una o dos familias y no están ocupadas por el propietario, deben por ley presentar una declaración de registro con el funcionario administrativo del municipio en la que se encuentra el edificio. ⁽⁵⁴⁾ Si el edificio tiene tres (3) o más unidades, la declaración debe ser presentada en la Oficina de Inspección de la Vivienda, Bureau of Housing Inspection, Post Office Box 810, Trenton, New Jersey 08625-0810, usando un formulario de inscripción proporcionado por la oficina. La oficina le envía al funcionario administrativo del municipio una copia validada del formulario de inscripción que fue presentado. Las viviendas para dos familias y que están ocupadas por el propietario no necesitan ser inscritas.

Cada inquilino debe recibir una copia de la declaración de inscripción, la que también debe estar puesta en un lugar visible del edificio. El documento debe mostrar la fecha de preparación y los nombres y direcciones de los siguientes: 1) el propietario

o propietarios del edificio y los propietarios del negocio de alquiler, de no ser la misma persona; 2) el agente inscrito y los oficiales corporativos, si el propietario es una corporación; 3) una persona que vive o tiene una oficina en el mismo condado donde se encuentra el edificio y está autorizada para aceptar las diligencias de emplazamiento, si el propietario no se encuentra en el país; 4) el mandatario social; 5) el personal de mantenimiento regular; 6) el representante del propietario que debe estar disponible y capacitado para actuar en caso de emergencia (debe mostrar el número telefónico del representante); 7) todos los acreedores de una hipoteca inscrita sobre el edificio. Si se usa aceite combustible para calefaccionar el edificio y lo proporciona el propietario, también debe mostrar el nombre y dirección del comerciante de aceite combustible y la calidad del aceite que se usa.

Todos los arrendadores a los que se les exija presentar un certificado de inscripción deben presentar una inscripción modificada con la agencia correspondiente (la Oficina de Inspección de la Vivienda o el funcionario administrativo municipal) dentro de los 20 días después de realizar cualquier cambio a esta información. Las declaraciones de inscripción corregidas también deben ser puestas en el edificio y cada inquilino debe ser notificado por escrito dentro de siete (7) días después de su presentación. En cualquier acción de desalojo por parte de un arrendador que no cumplió con las disposiciones de la ley, la ley le exige al tribunal reservar su sentencia y continuar con el caso, es decir, mantener el caso abierto y no dictar una sentencia de desalojo, hasta por 90 días para darle tiempo al arrendador para cumplir. Si el propietario no ha cumplido dentro de este plazo, la corte debe desestimar el caso, lo que significa que el inquilino no será desalojado.

Parte Civil Especial de la División Legal del Tribunal Superior y el tribunal municipal del municipio en el que se ubica la propiedad tienen competencias concurrentes para hacer valer las penas en contra de los arrendadores que violen las exigencias de la Ley de Identidad del Arrendador. La multa máxima es de \$500,00 para cada delito, recuperable por medio de un procedimiento sumario bajo la Ley de Cumplimiento de Penas. El fiscal general, el municipio en el que está ubicada la propiedad, o cualquier otra persona puede iniciar los procedimientos. El tribunal remitirá cualquier pena que sea recuperada al municipio en el que se ubica la propiedad en cuestión a menos que la acción sea iniciada por el fiscal general, caso en el que la pena se remite al estado. ⁽⁵⁵⁾

ESTÁNDARES DE SALUD, SEGURIDAD Y MANTENIMIENTO

Tanto los arrendadores como los inquilinos tienen ciertas obligaciones con respecto al mantenimiento de las unidades habitacionales. Dichas obligaciones se basan en las disposiciones del arrendamiento, los estatutos de New Jersey, las ordenanzas del municipio local y las decisiones del tribunal. Los inquilinos deben proteger y preservar la propiedad del arrendador. Se deben seguir las prácticas generales de labores domésticas aceptables. Cuando existan condiciones que deban ser reparadas o corregidas, se le debe dar al arrendador una notificación apropiada y oportuna. Las propiedades deben ser devueltas al arrendador en las mismas condiciones en las que él las entregó, a excepción del uso y desgaste normal.

Los arrendadores deben mantener la propiedad en una condición habitable. El

Tribunal Supremo de New Jersey afirma que si un arrendador ofrece una unidad habitacional para su alquiler, esto implica que se encuentra en una condición habitable y que él se compromete a mantenerla así. Los arrendadores deben reparar los daños a las instalaciones vitales que sean causados por el uso y desgaste normal tras ser notificado apropiadamente por escrito y de recibir un plazo razonable para realizar las reparaciones. ⁽⁵⁶⁾

Bajo los estatutos del estado o las ordenanzas municipales, algunas agencias estatales y locales tienen la capacidad de adoptar y hacer cumplir los estándares de las condiciones de las unidades habitacionales. Estas capacidades están señaladas en las siguientes subsecciones..

INSPECCIÓN ESTATAL Y APLICACIÓN DE LA LEY

La Oficina de Inspección a la Vivienda (BHI, Bureau of Housing Inspection) del Departamento de Asuntos Comunitarios es el responsable de hacer cumplir en todo el estado la Ley de Viviendas Múltiples y Hoteles, y los Reglamentos para el mantenimiento de hoteles y viviendas múltiples. Todos los propietarios de viviendas múltiples que tengan tres (3) o más unidades en un edificio u hotel debe presentar un certificado de inscripción en la oficina. Las viviendas múltiples y hoteles deben ser inspeccionados al menos una vez cada cinco (5) años.

La Ley de Hoteles y Viviendas Múltiples le da al comisionado del Departamento de Asuntos Comunitarios la capacidad de emitir y hacer cumplir los reglamentos y gravar penas para asegurar que las viviendas múltiples reciban mantenimiento de modo que no pongan en peligro la salud, seguridad o bienestar de los inquilinos o el público general. Tanto los arrendadores como los inquilinos deben mantener los edificios para que no violen estos reglamentos. Los inquilinos deben cuidar sus unidades e informar al arrendador o al superintendente de cualquier violación al código y después de un día desde la notificación, deben permitirle al arrendador o a su representante entrar a la unidad para llevar a cabo las inspecciones, reparaciones o alteraciones necesarias para cumplir las exigencias del código. En caso de una emergencia, se les debe permitir el acceso inmediato. ⁽⁵⁷⁾ El arrendador debe mantener la propiedad en buen estado, limpia, sin plagas y sin peligros o molestias que puedan ser dañinas para la salud o la seguridad de los ocupantes, y debe proporcionar mantenimiento básico, incluyendo calefacción, seguridad del edificio, sistemas de alarma de humo, o detectores y sistemas de tuberías y de electricidad que funcionen adecuadamente, etc.

PROTECCIONES EN VENTANAS PARA MENORES

El reglamento de hoteles y viviendas múltiples estipula que si el inquilino de una unidad donde resida un niño de 10 años o menos presenta una solicitud por escrito, el arrendador debe proveer, instalar y el mantener rejas de seguridad aprobadas para la protección de menores en las ventanas de la unidad de unidad habitacional y en cualquier ventana accesible en los pasillos públicos. Esta exigencia no se aplica a aquellas ventanas que dan acceso a un escape de incendios o que estén ubicadas en el primer piso, a menos que el alfeizar esté a más de seis pies del suelo. Esta exigencia no se aplica a las unidades de alquiler por temporada.

Los contratos de arrendamiento deben contener una notificación que les informe a

los inquilinos que, si un inquilino lo solicita por escrito, el propietario debe proveer, instalar y mantener las rejas de seguridad para ventanas en las unidades habitacionales con niños de 10 años o menos. Además, se deben entregar notificaciones escritas semestralmente a los inquilinos para informarles de los reglamentos de las rejas de seguridad para ventanas. Además, los arrendadores deben notificar a los inquilinos del primer piso que ellos también pueden solicitar rejas de seguridad para las ventanas para la seguridad de sus niños, si las ventanas están a más de seis pies del suelo o si hay otras condiciones peligrosas que hagan que la instalación de rejas de seguridad para ventanas sea necesaria. Según la ley, el arrendador no puede cobrarle al inquilino más de veinte dólares (\$20.00) por cada reja de seguridad para ventana que se instale en el departamento del inquilino. ⁽⁵⁸⁾

DETECTORES DE MONÓXIDO DE CARBONO Y HUMO

Tanto las viviendas de una o dos familias al igual que los espacios vitales en los hoteles y viviendas múltiples deben estar equipados con detectores de humo y alarmas de monóxido de carbono. En el caso de que casas con una o dos familias la exigencia se debe cumplir cuando cambien los ocupantes o siempre que se exija un permiso para realizar un trabajo. ⁽⁵⁹⁾ Los propietarios de casas de una o dos familias deben obtener un Certificado cumplimiento de las disposiciones sobre detectores de humo y alarmas de detectores de monóxido de carbono del cuerpo de bomberos local responsable del cumplimiento de la Ley Uniforme de Seguridad Contra Incendios.

El Departamento de Asuntos Comunitarios de New Jersey hace cumplir esta exigencia bajo los Reglamentos para el Mantenimiento de Hoteles y Viviendas Múltiples con respecto a las viviendas múltiples. ⁽⁶⁰⁾

Los edificios que no contengan ningún aparato que consuma gasolina y que no tengan garaje no necesitan alarmas de monóxido de carbono. Lo organismos encargados de hacer cumplir las leyes pueden emitir un certificado para una unidad de alquiler por temporada por un periodo de 12 meses, sin importar el número o frecuencia de cambios de inquilinos. ⁽⁶¹⁾

Si un inquilino sordo o con incapacidades auditivas que resida en una vivienda múltiple o pensión lo solicita, el arrendador debe proporcionar e instalar alarmas visuales de tipo detector de monóxido de carbono para esa unidad, o en el caso de un residente de una pensión, para el área donde duerme el residente. El inquilino debe presentarle su solicitud por escrito al arrendador. ⁽⁶²⁾

CERRADURAS

Para que una unidad habitacional sea asegurable, debe estar equipada con cerraduras que cumplan con los estándares federales descritos a continuación. Las leyes del estado exigen que todos los arrendadores de viviendas múltiples equipen el edificio con cerraduras que cumplan con los estándares federales. Estos estándares son los mismos que se exigen bajo los reglamentos de Hoteles y Viviendas Múltiples de New Jersey.

Los reglamentos exigen que todas las salidas exteriores estén protegidas por puertas que, de no ser correderas, estén equipadas con cerrojos auxiliares que usen un enclavamiento con traba y cerrojo vertical, o un pasador deslizante de al menos 1/2

pulgada, o un pasador de al menos 1/2 pulgada con sistema de autobloqueo. ⁽⁶³⁾ Para obtener más información acerca de las cerraduras, comuníquese con el Administrador del Código del condado en el que se encuentra el edificio, Oficina de Inspección de la Vivienda, Departamento de Asuntos Comunitarios, Bureau of Housing Inspection, Department of Community Affairs, Post Office Box 810, Trenton, NJ 08625-0810, (609) 633-6210. En los edificios de menos de tres (3) unidades, el arrendador debe contactar al inspector municipal de edificios o al funcionario de salud para el cumplimiento de cualquier ordenanza local existente.

EXIGENCIAS ESTATALES DE CALEFACCIÓN Y SERVICIOS PÚBLICOS

Los reglamentos de hoteles y viviendas múltiples establecen los estándares de calefacción para edificios de tres (3) o más unidades. Para los edificios con menos de tres (3) unidades, los inquilinos deben comunicarse con las oficinas de salud o edificación para hacer cumplir las ordenanzas locales sobre la calefacción. Cada unidad o espacio de vivienda debe tener un sistema de calefacción que proporcione y mantenga el calor a una temperatura de 68 grados F. El arrendador es responsable de mantener la temperatura en al menos 68 grados F. desde el 1 de octubre al 1 de mayo, desde las 6:00 a.m. y 11:00 p.m. y 65 F. en otras horas, suministrando el combustible o energía necesario, y manteniendo el sistema de calefacción en buenas condiciones para que este pueda proporcionar el calor necesario. Sin embargo, el arrendador y el inquilino pueden acordar que el inquilino proporcione la calefacción de una unidad habitacional cuando esta reciba el calor por medio de un equipo de calefacción independiente y la fuente de la calefacción pueda computarse y facturarse por separado.

La Junta Estatal de Servicios Públicos (BPU, State Board of Public Services) hace cumplir los reglamentos que prohíben a las compañías de servicios suspender el servicio en los edificios ocupados por inquilinos cuyos dueños no hayan pagado hasta que los inquilinos reciban un aviso y la oportunidad de acordar hacer los pagos futuros. ⁽⁶⁴⁾ Las oficinas de la BPU en encuentran en 2 Gateway Center, Newark, NJ 07102, (973) 648-2350 ó 1-800-624-0241 y en 44 S. Clinton Avenue, Post Office Box 350, Trenton, NJ 08625, (609) 777-3300.

La Junta de Servicios Públicos también administra las quejas sobre desviación del servicio. La empresa de servicios públicos que ofrece el servicio a la propiedad de alquiler proporcionará una solicitud para una investigación de desviación de servicio. La realización de esta investigación no tiene costo para usted. Si la investigación revela que a un arrendador se le está facturando por un servicio que utiliza otra persona, nos comunicaremos con el arrendador para que corrija el problema. Para consultar la Declaración de Derechos de los Clientes de Servicios Públicos Residenciales, visite www.state.nj.us/bpu/assistance/rights/.

ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE ALQUILERES PARA VIVIENDAS EN MAL ESTADO Y DESVIACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

En caso de que la unidad habitacional no cumpla los estándares mínimos de seguridad e higiene, la Ley de Administración Judicial del Alquiler permite al funcionario público de un municipio o a los inquilinos de una vivienda presentar una petición al tribunal para obtener una sentencia que ordene el depósito del alquiler

al tribunal y el nombramiento de un administrador que debe utilizar el dinero para corregir las condiciones no seguras. ⁽⁶⁵⁾

Si el servicio público de un inquilino fue indebidamente desviado por los propietarios o un tercero sin el consentimiento del inquilino y los cargos se facturan al inquilino cuyos servicios fueron desviados, además de que el propietario haya sido notificado por un funcionario público, el inquilino o una empresa de servicios públicos y el propietario no ha tomado las medidas necesarias para corregir la desviación indebida en un plazo de 30 días después de recibir la notificación, el inquilino puede presentar una queja en el Tribunal Superior para la Administración Judicial de Alquileres (para depositar el dinero del alquiler en el tribunal hasta que el problema sea corregido) o en el Tribunal de Reclamaciones de Menor Cuantía. La notificación al arrendador sobre la desviación indebida se debe enviar por correo certificado. ⁽⁶⁶⁾

JUNTA DE SALUD LOCAL

Una junta de salud local tiene la facultad de ordenar la eliminación de pintura de plomo desde el interior de una unidad habitacional cuando sea un peligro para los ocupantes. ⁽⁶⁷⁾ Cuando el equipo de calefacción de una unidad residencial falla y el arrendador no toma la medida correspondiente después de recibir el aviso del inquilino, la junta de salud local puede actuar como representante del arrendador y ordenar las reparaciones necesarias para restituir el equipo a su condición operativa. ⁽⁶⁸⁾

Como medida de emergencia en caso de no proporcionarse la calefacción necesaria, un inquilino puede comunicarse con el funcionario de salud local inmediatamente después de dar o intentar dar aviso al arrendador.

“REPARACIÓN Y DEDUCCIÓN” Y “RETENCIÓN DEL ALQUILER”

La “reparación y deducción” y la “retención del alquiler” son recursos disponibles para un inquilino cuando hay un defecto en una “instalación vital” (o una condición peligrosa que amenaza la seguridad de los residentes).

Las instalaciones vitales son las cosas necesarias para hacer el departamento habitable, como un sistema de calefacción, agua corriente caliente y fría, un inodoro que funcione o una condición peligrosa que amenaza la seguridad de los residentes. Un problema de mantenimiento que no reduce la utilidad de algo necesario para vivir y que no amenaza la seguridad de los residentes no constituye motivo para la retención del alquiler o la reparación y deducción. Se aconseja buscar ayuda legal o la ayuda de una organización de inquilinos o de viviendas móviles en el uso de estos recursos.

La Corte Suprema de New Jersey ha permitido el recurso de autoayuda de “reparación y deducción”. ⁽⁶⁹⁾ Un arrendador promete en el comienzo de un arrendamiento que las instalaciones vitales necesarias para que la unidad habitacional sea habitable están en buenas condiciones y que la propiedad recibirá mantenimiento. Cuando hayan defectos en las instalaciones vitales, un inquilino primero debe notificar al arrendador de la situación y darle una cantidad razonable de tiempo para que realice las reparaciones o reemplazos. Si un arrendador no toma ninguna medida, un inquilino puede hacer las reparaciones y deducir el costo de los alquileres futuros. Sin

embargo, un arrendador puede llevar a juicio a un inquilino por no pagar el alquiler. Como defensa, el inquilino debería demostrar la presencia de defectos, el caso omiso que hizo el propietario a pesar de haber recibido un aviso razonable y la necesidad de hacer las reparaciones. En caso de que el asunto vaya a juicio, es muy probable que se exija al inquilino que deposite el monto total del alquiler en el tribunal. Si se falla a favor del arrendador, en la mayoría de los casos, el alquiler impago debe pagarse al término del día judicial para evitar el desalojo.

Se autorizó la retención del alquiler cuando la Corte Suprema de New Jersey sostuvo que la obligación de un inquilino de pagar alquiler y la obligación, (sea por escrito o no) de parte de un arrendador de mantener la propiedad en una condición habitable son mutuamente dependientes. ⁽⁷⁰⁾

Si las instalaciones vitales presentan defectos y el arrendador no los ha arreglado después de recibir el aviso oportuno y adecuado del inquilino, dicho inquilino puede buscar una reducción del alquiler mediante una acción judicial o simplemente retener el alquiler. Un arrendador puede presentar una acción de desalojo por no pago del alquiler. Como defensa, el inquilino debe demostrar la necesidad de hacer las reparaciones y el caso omiso que hizo el arrendador a pesar de haber recibido un aviso razonable. Con el objeto de evitar un posible desalojo en el caso de que el tribunal falle a favor del arrendador, el inquilino debe ahorrar el monto de dinero retenido para que pueda pagar como lo ordene el juez. Es recomendable abrir una cuenta bancaria separada para este fin.

En cuanto al aire acondicionado, la División de Apelaciones del Tribunal Superior ha sostenido que el aire acondicionado que es parte del alquiler original puede ser considerado una “instalación vital” y que una falla del aire acondicionado afecta la habitabilidad de la propiedad. ⁽⁷¹⁾

PRESERVACIÓN Y ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE VIVIENDAS HABITADAS POR VARIAS FAMILIAS

Any interested party may bring court actions to have receivers appointed for multifamily buildings which are substandard and deteriorating. Interested parties should file a complaint in Superior Court in the county in which the building is located to have a receiver appointed to take charge and manage the building. Any receiver appointed will be under the direction and control of the court. In order for the building to be eligible for receivership it must meet one of the following criteria:

- a.) El edificio viola cualquier código estatal o municipal en una medida tal que pone en peligro la salud y la seguridad de los inquilinos en la fecha de presentación de la queja en el tribunal y las violaciones se han mantenido sin corregir durante un mínimo de 90 días.
- b.) El edificio es el lugar de un patrón claro y convincente de infracciones recurrentes a los códigos, lo que se puede demostrar mediante comprobantes de que se ha citado al edificio por tales infracciones como mínimo cuatro (4) veces independientes en los 12 meses anteriores o, seis (6) veces independientes en los dos (2) años anteriores y el propietario no ha tomado medidas. ⁽⁷²⁾

MANTENIMIENTO DE VIVIENDAS PÚBLICAS

Los contratos de arrendamiento de la Autoridad de Viviendas Públicas deben contener los derechos y responsabilidades de la Autoridad y el inquilino en caso de que haya un daño extenso en la propiedad y se creen condiciones peligrosas para la vida, la salud o la seguridad de los ocupantes. Un contrato de arrendamiento debe incluir una disposición para un alojamiento alternativo, si están disponibles, cuando las reparaciones necesarias no se puedan realizar en un tiempo razonable. Para obtener más información sobre las viviendas públicas, puede comunicarse con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU., Oficina Estatal de New Jersey, 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 LA PINTURA A BASE DE PLOMO

Conforme a las normas adoptadas conjuntamente por la Agencia de Protección Ambiental (EPA) y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de EE.UU. en 1994, los arrendadores de algunos tipos de edificios deben notificar a los posibles inquilinos de los peligros de la pintura a base de plomo en la vivienda que desean alquilar y entregarles información sobre la identificación y el control de dichos peligros. Más específicamente, si la vivienda que se alquilará se construyó antes de 1978, contiene dormitorios y se va a alquilar por más de 100 días, el arrendador debe proporcionar al inquilino, antes de la firma del contrato de arrendamiento, un folleto de la EPA titulado “Proteja a su familia del plomo en su hogar”.

Además, el arrendador debe asegurarse de que el contrato de arrendamiento incluya un formulario de notificación federal. En el formulario, el arrendador debe declarar si sabe de la presencia de pintura a base de plomo o de peligros por la presencia de plomo en la propiedad. Si el arrendador tiene un informe de evaluación de plomo de la propiedad, debe adjuntarlo al formulario.

Si el formulario de notificación indica que el arrendador no sabe de ninguna pintura a base de plomo o de algún peligro por pintura a base de plomo, LA VIVIENDA PUEDE NO ESTAR LIBRE DE PELIGROS POR LA PRESENCIA DE PLOMO. Los reglamentos federales solamente exigen a los arrendadores que informen sobre los peligros basados en el plomo. No les exigen a los arrendadores que realicen investigaciones para determinar si existen o no peligros por pintura a base de plomo en sus propiedades de alquiler. Por consiguiente, el hecho de que el arrendador desconozca un peligro basado en el plomo no significa que no exista. Los peligros de la pintura a base de plomo pueden estar todavía presentes, y si es así, los niños pequeños que viven en esos edificios están en riesgo de sufrir saturnismo infantil.

Las viviendas para ancianos o personas con incapacidades están exentas de estas normas de notificación, a menos que un niño menor de seis (6) años viva con esas personas. Si tiene preguntas específicas sobre saturnismo infantil o ejemplares del folleto titulado “Proteja a su familia del plomo en su hogar” (Protect Your Family from Lead in Your Home), formularios y normas, llame al Centro Nacional de Información sobre el Plomo (NLIC) al (800) 424-5323 (LEAD).

Las solicitudes se pueden enviar por fax al (585) 232-3111, y puede encontrar información en el sitio Web de la Oficina de Viviendas Saludables y Control de

Peligro por Plomo (Office of Healthy Homes and Lead Hazard Control) del HUD en: <http://www.hud.gov/offices/lead/>.

Para obtener copias por volumen del folleto “Proteja a su familia del plomo en su hogar” (número del artículo 055-000-00507), llame al (202) 512-1800. También hay copias del folleto listas para imprimirse.

PINTURA A BASE DE PLOMO

Las Viviendas Múltiples y los edificios residenciales ocupados por una a dos familias, lo que incluye las áreas comunes, construidos antes de 1978, están obligados a someterse a una inspección y evaluación combinada de riesgos, además de un trabajo de control de peligros por la presencia de plomo o tratar periódicamente a la propiedad contra los peligros de la pintura a base de plomo. No obstante, esta norma no se aplica a lo siguiente: una unidad habitacional con un certificado de que su interior está libre de plomo; una unidad habitacional habitada por su propietario; una unidad habitacional de temporada que se alquila durante menos de seis (6) meses cada año; o viviendas para ancianos o una propiedad residencial diseñada exclusivamente para personas con incapacidades, a menos que se espere que un niño menor de seis (6) años de edad resida en la unidad habitacional. El propietario debe publicar un aviso que notifique a los inquilinos que informen si hay pintura deteriorada y debe responder a cualquier problema informado dentro de 30 días. El aviso deberá incluir el nombre, la dirección y el número de teléfono del arrendador. Sin embargo, el propietario deberá responder ante cualquier informe de pintura deteriorada dentro de tres (3) días, si hay una embarazada o un niño menor de seis (6) años en la unidad o si el problema se encuentra en un área común. ⁽⁷³⁾ La Oficina de Inspección de Viviendas es responsable de la inspección de viviendas múltiples.

Los requisitos de notificación al inquilino y de respuesta del propietario son los siguientes: Los propietarios distribuirán el folleto para el Mantenimiento contra el plomo antes de comenzar los trabajos de reparación que afectarán a más de dos (2) pies cuadrados de pintura a base de plomo, a menos que el inquilino haya recibido el folleto en los 12 meses previos. ⁽⁷⁴⁾ El folleto se puede obtener comunicándose con la Oficina de Inspección de Viviendas en Bureau of Housing Inspection, P.O. Box 810, Trenton, N.J. 08625, (609) 633-6219 o en www.nj.gov/dca/divisions/codes/.

No se permitirá a los ocupantes ingresar en el lugar de trabajo durante las actividades de reducción del peligro y serán reubicados temporalmente en una unidad habitacional segura y de similar acceso, a menos que el tratamiento no provoque un peligro. Las pertenencias de los ocupantes deben ser sacadas del área contaminada o protegidas con una cubierta impermeable. Se debe pegar un cartel en cada ingreso a una habitación en la que se realicen actividades de reducción del peligro cuando los ocupantes estén presentes o en cada entrada principal o secundaria a un edificio cuyos ocupantes se reubicaron. ⁽⁷⁵⁾

Si un niño arroja un resultado positivo de saturnismo y deja su hogar por orden de una agencia estatal o local debido a violaciones del código de vivienda o del código sanitario, los residentes pueden ser elegibles para ayuda de reubicación a través del Fondo de reubicación de emergencia por saturnismo (Emergency Lead Poisoning Relocation Fund). Puede llamar al (609) 292-2528 para obtener más información. ⁽⁷⁶⁾

Los propietarios cuyas unidades de alquiler presenten peligros por pintura a base de plomo pueden ser elegibles para obtener ayuda financiera a través del Fondo de ayuda para el control de los peligros del plomo (Lead Hazard Control Assistance Fund). Para obtener más información sobre este fondo o una lista de viviendas seguras en relación con el plomo en New Jersey, puede llamar a (1-877-DCA-LEAD). ⁽⁷⁷⁾

PUBLICACIÓN DE LOS RESULTADOS DE ANÁLISIS DEL AGUA POTABLE

1. SISTEMAS PÚBLICOS DE AGUA:

Los sistemas públicos de agua se definen como aquéllos que tienen como mínimo 15 conexiones de servicio o que sirven a un promedio de al menos 25 personas diariamente por al menos 60 días o más durante el año. ⁽⁷⁸⁾

El propietario de una vivienda múltiple que debe preparar un Informe de confianza del consumidor conforme a las “Enmienda a la Ley de Agua Potable Segura de 1996”, (42 U.S.C.S. 300F et al.) o que recibe un Informe de confianza del consumidor del propietario u operador del sistema público de agua de una comunidad, publicará cada Informe de confianza del consumidor que prepare o reciba en cada área común que usen de forma rutinaria los inquilinos que viven en una unidad habitacional múltiple o, si no existe tal área común utilizada por los inquilinos, el propietario de la vivienda múltiple debe transmitir una copia del Informe de confianza del consumidor a cada unidad habitacional.

El propietario de una unidad habitacional múltiple que es un proveedor de agua, pero que no está obligado a preparar un Informe de confianza del consumidor conforme a las “Enmienda a la Ley de Agua Potable Segura de 1996” y a quien el Departamento de Protección Ambiental le exige realizar análisis al agua potable debe colocar un cuadro que indique los resultados de los análisis, incluidos el nivel de detección y, según corresponda para cada contaminante, el nivel máximo del contaminante, el nivel máximo permitido, el nivel de acción, la técnica de tratamiento u otra expresión de un nivel aceptable para cada contaminante, en cada área común que usen de forma rutinaria los inquilinos que viven en una unidad habitacional múltiple o, si no existe tal área común utilizada por los inquilinos, el propietario de la vivienda múltiple debe transmitir una copia del cuadro a cada unidad habitacional. El cuadro también debe incluir en negrita la declaración que se debe incluir en un Informe de confianza del consumidor, conforme a 40 CFR s. 141.154(a). ⁽⁷⁹⁾

2. SISTEMAS PRIVADOS DE AGUA:

Los sistemas privados de agua se definen como cualquier sistema de agua que no cumple la definición de un sistema público de agua.

La Ley de Análisis de Pozos Privados exige que los pozos privados de agua potable sean analizados de acuerdo con la ley y tanto el comprador como el vendedor deben certificar por escrito que han revisado los resultados del análisis del agua. Asimismo, todos los arrendadores de propiedades cuyo suministro de agua proviene de un pozo privado de agua potable deben tomar una muestra de acuerdo con la ley y proporcionar una copia de los resultados del análisis a todos los inquilinos de la propiedad. Se exige realizar un análisis como mínimo una vez cada cinco (5) años. El arrendador debe proporcionar una copia de los resultados del nuevo análisis a

cada unidad de alquiler dentro de 30 días de recibir esos resultados. Todo nuevo inquilino de una unidad de alquiler debe recibir una copia escrita de los resultados de análisis más recientes por parte del arrendador.⁽⁸⁰⁾ El Departamento de Protección Ambiental de New Jersey notificará a las autoridades locales de salud los análisis de pozo fallidos. Para obtener más información o si tiene preguntas sobre la Ley de análisis de pozos privados, comuníquese con el Departamento de Protección Ambiental de New Jersey (NJDEP) en New Jersey Department of Environmental Protection (NJDEP), 401 East State Street, Post Office Box 426, Trenton, New Jersey 08625-0426, (609) 292-5550.

REQUISITOS DE NOTIFICACIÓN SOBRE UN ÁREA DE INUNDACIÓN

Si se ha determinado que la propiedad de alquiler está ubicada en una zona o área de inundación, el arrendador debe notificar a cada nuevo inquilino antes de ocupar la propiedad en dicha zona o área. No es obligatorio entregar esta notificación en edificios residenciales de una y dos unidades o edificios comerciales o en una vivienda para tres familias ocupada por su propietario o en hoteles, moteles u otras viviendas para huéspedes que atienden huéspedes pasajeros o de temporada.⁽⁸¹⁾

INFORMACIÓN SOBRE EL SEGURO CONTRA DELITOS

El seguro contra delitos está disponible a través del Plan de indemnización del Seguro contra Delitos de la Asociación de Aseguradoras de New Jersey (New Jersey Insurance Underwriters Association). Para solicitar un seguro contra delitos, comuníquese directamente con la Asociación de Aseguradoras de New Jersey, Seguro contra delitos para propiedades habitables New Jersey Insurance Underwriters Association, Crime Insurance for Habitable Property, 744 Broad Street, Newark, New Jersey, 07102, (973)-622-3838 para obtener una solicitud. Este seguro se aplica al hurto y/o robo domiciliario. Un inquilino también puede contratar un seguro para inquilinos a una aseguradora privada para cubrir los daños a sus bienes personales. Visite www.njiua.org para obtener información adicional

DESALOJO

Un arrendador puede recuperar la posesión de una unidad habitacional utilizada como residencia solo mediante el consentimiento de los inquilinos o a través del proceso legal de desalojo. Cuando un arrendador obtiene un fallo de entrega de posesión de un tribunal, el arrendador tiene derecho a una orden de desalojo. Esta orden le indica a un funcionario del tribunal que desaloje a todas las personas de la unidad habitacional y le entregue al arrendador la posesión total de ella. La orden también puede instruir al funcionario del tribunal que saque las pertenencias de los inquilinos. El arrendador es responsable de obtener la orden de desalojo y exigir su cumplimiento.

DESALOJOS “POR CUENTA PROPIA”

Los desalojos “por cuenta propia”, es decir, el ingreso en una unidad habitacional y el desalojo de los inquilinos sin su consentimiento o sin un fallo de un tribunal no están permitidos en New Jersey en ninguna circunstancia. Un arrendador o cualquier

otra persona que ingrese en un departamento o propiedad sin una orden judicial que autorice dicho ingreso y/o retenga las pertenencias de un inquilino ilegalmente por la fuerza o bajo la amenaza del dinero adeudado puede ser responsable de daños y perjuicios al inquilino.⁽⁸²⁾

Un arrendador o su representante no podrá poner un candado, desconectar los servicios públicos o bloquear de otro modo la entrada a la propiedad de alquiler mientras el inquilino todavía viva ahí. Además, el retiro de las pertenencias de un inquilino de la propiedad por parte del arrendador después del desalojo sólo puede realizarse de acuerdo con la Ley de Bienes Abandonados (Abandoned Property Law).⁽⁸³⁾ Solamente un funcionario del tribunal puede legalmente desalojar de forma física a un inquilino, después de que un juez haya dictado una orden de desalojo. Si el arrendador trata de llevar a cabo un desalojo por cuenta propia, el inquilino debe llamar a la policía. Después de que la policía u otro funcionario público le haga una advertencia al arrendador sobre la ilegalidad del desalojo por cuenta propia, si el arrendador sigue intentando desalojar ilegalmente al inquilino o se niega a devolver inmediatamente la posesión al inquilino, se puede acusar al arrendador de alterar del orden público.⁽⁸⁴⁾

Una persona que es desalojada ilegalmente puede presentar una queja ante el Secretario de la Sección Arrendador-Inquilino, Segmento Civil Especial de la División legal, o a la División de juzgado de paz, del Tribunal Superior en el condado en el que se cometió el acto. En una acción favorable a un inquilino desalojado mediante ingreso a la fuerza y detención, el tribunal puede adjudicar la posesión de la unidad habitacional y todos los daños y perjuicios, incluidos las costas judiciales y los honorarios razonables de los abogados. Si la unidad habitacional no se puede devolver al inquilino, el tribunal puede adjudicar daños y perjuicios.⁽⁸⁵⁾

CAUSAS DE DESALOJO

La Ley de Desalojo de New Jersey se aplica a todas las propiedades de alquiler residenciales, incluidas las casas móviles, y el terreno de un parque de casas móviles, salvo por las viviendas ocupadas por los propietarios donde viven dos o tres familias, hoteles, moteles y otras viviendas para huéspedes que atienden huéspedes pasajeros o de temporada. También están exentas las unidades ocupadas de forma permanente mantenidas en fideicomiso en nombre de un familiar con incapacidades del desarrollo.⁽⁸⁶⁾

Son varias las causas para un desalojo. Cada causa, salvo por el no pago del alquiler, debe ser descrita en detalle por el arrendador en un aviso por escrito al inquilino.⁽⁸⁷⁾ Ningún arrendador puede desalojar o no renovar un arrendamiento, ya sea escrito o verbal, a menos que el arrendador pueda demostrar en tribunales una (1) de las causas que se indican a continuación.⁽⁸⁸⁾ Según la causa, debe pasar cierta cantidad de tiempo después de la entrega del aviso por escrito antes de que el arrendador pueda iniciar una acción de desalojo presentando una queja en la Sección Arrendador-Inquilino, Segmento Civil Especial de la División Legal del Tribunal Superior en el condado en el que se ubica el edificio. Cuando se presenta una queja, un inquilino recibirá una citación para comparecer ante el tribunal en una fecha determinada. LA NO COMPARECENCIA PUEDE ACARREAR LA PÉRDIDA DEL CASO POR REBELDÍA

En algunos casos como se indica en la Ley de Desalojo, un arrendador debe dar al inquilino un aviso por escrito preliminar (“Notificación de cese”) para que el inquilino cese algunos actos. La “Notificación de cese” debe ser específica en sus detalles y exigir que el inquilino cese en sus actos o enfrente el desalojo. Solo cuando un inquilino continúa con dichos actos después del primer aviso el arrendador tiene de hecho una causa para el desalojo. En algunos casos, como se indica, el arrendador debe enviar un segundo aviso. El segundo aviso por escrito generalmente se titula “Notificación de desalojo” (“Notice to Quit”). Una “Notificación de cese” debe ser la primera en entregarse al inquilino para advertirle que actos como pagos tardíos habituales o las causas en B, D o E a continuación, ya no se aceptarán más y que, de continuar con ellos, servirán como causa para el desalojo.

A. EL INQUILINO NO PAGA EL ALQUILER, vencido y no pagado conforme al contrato de arrendamiento, verbal o escrito, siempre que, a efectos de esta sección, no se considerará como alquiler no pagado toda parte del alquiler no pagado por el inquilino a su arrendador, pero utilizada por el inquilino para continuar con los servicios públicos a la propiedad de alquiler después de ser notificado por una empresa de servicios públicos de electricidad, gas, agua o alcantarillado de la suspensión debido a un no pago del arrendador cuando de acuerdo con el contrato de alquiler el arrendador es responsable de pagar el servicio público. No es necesario dar aviso por escrito, puede iniciarse una acción de desalojo inmediatamente.

B. EL INQUILINO CONTINÚA ALTERANDO EL ORDEN PÚBLICO que prive de paz y tranquilidad a otros inquilinos o personas en el vecindario después de recibir una notificación de cese. Se necesita una Notificación de cese, una acción de desalojo puede presentarse tres (3) días después de que se envíe una Notificación de desalojo por escrito.

C. EL INQUILINO PROVOCA DESTRUCCIÓN, DAÑOS O PERJUICIOS a la propiedad deliberadamente o mediante culpa grave. No se necesita una Notificación de cese. Se puede iniciar una acción de desalojo tres (3) días después de una Notificación de desalojo por escrito.

Nota: Un arrendador puede demandar a un inquilino destructivo en un juicio civil en el Tribunal Superior por los costos resultantes de los daños. Si un inquilino deliberadamente daña o destruye la propiedad de alquiler de un arrendador en represalia por presentar una demanda de desalojo, se podrá acusar al inquilino de daños a propiedad ajena y ordenársele que pague los daños. ⁽⁸⁹⁾

D. EL INQUILINO CONTINÚA INFRINGIENDO LAS NORMAS Y REGLAMENTOS RAZONABLES después de recibir una notificación de cese por escrito. El inquilino debe haber aceptado las normas y reglamentos por escrito o estas deben haberse incorporado al arrendamiento al comienzo del plazo de dicho arrendamiento. Se necesita una Notificación de cese, una acción de desalojo puede iniciarse un (1) mes después de que se envíe una Notificación de desalojo por escrito.

Nota: Los arrendamiento de mes a mes comienzan el día de vencimiento del alquiler y terminan un (1) mes después. Cualquier norma o reglamento para este tipo de alquiler se debe entregar al inicio del nuevo mes o antes y continuar de ahí en adelante.

E. (1) AEL INQUILINO CONTINÚA CON UN INCUMPLIMIENTO SUSTANCIAL DE CUALQUIER CONVENIO O ACUERDO RAZONABLE en un arrendamiento después de recibir un aviso de cese por escrito. El convenio o el acuerdo debe haber formado parte del arrendamiento al principio del plazo de dicho arrendamiento. Se necesita una Notificación de cese, una acción de desalojo puede iniciarse un (1) mes después de que se envíe una Notificación de desalojo por escrito.

E. (2) UN INQUILINO DE VIVIENDA PÚBLICA CONTINÚA INFRINGIENDO SUSTANCIALMENTE CUALQUIERA DE LOS CONVENIOS O ACUERDOS contenidos en el arrendamiento relativo a los usos ilegales de sustancias peligrosas controladas u otras actividades ilegales. El convenio o el acuerdo debe haber formado parte del arrendamiento al principio del plazo de dicho arrendamiento. No se necesita una Notificación de cese, una acción de desalojo puede iniciarse un (1) mes después de que se envíe una Notificación de desalojo por escrito.

F. EL INQUILINO NO PAGA EL ALQUILER DESPUÉS DE RECIBIR UNA NOTIFICACIÓN VÁLIDA DE DESALOJO Y UNA NOTIFICACIÓN DE AUMENTO DEL ALQUILER. El aumento no debe ser desmedido y debe cumplir con todas las ordenanzas municipales que rigen los aumentos de alquiler. No es necesario dar aviso por escrito, puede iniciarse una acción de desalojo inmediatamente.

Nota: La Notificación de desalojo de la propiedad que se adjunta a una notificación de aumento del alquiler no significa que el inquilino debe de hecho dejar la unidad. Para obtener información sobre cómo impugnar un aumento desmedido del alquiler, consulte nuestra sección “Aumentos y control del alquiler”.

Nota: Los inquilinos desalojados conforme a las disposiciones “G” pueden ser elegibles para recibir ayuda financiera o de otro tipo para reubicarse, siempre que el inquilino no haya cometido las infracciones o realizara una ocupación ilegal. Si son elegibles, esta ayuda debe ser proporcionada antes de su desalojo.

Se pueden obtener copias de los reglamentos de desalojo o reubicación en nuestro sitio Web en: www.nj.gov/dca/divisions/codes/offices/landlord_tenant_information.html. Se puede obtener información sobre ayuda para reubicarse en el Programa de Ayuda para la Reubicación (Relocation Assistance Program) ⁽⁹⁰⁾ de la División de Códigos y Normas en Division of Codes and Standards, Post Office Box 802, Trenton, NJ 08625-0802, (609) 984-7609

G. (1) EL ARRENDADOR O PROPIETARIO QUE HA SIDO CITADO POR INFRINGIR LOS CÓDIGOS LOCALES O ESTATALES DESEA CLAUSURAR PERMANENTEMENTE O DEMOLER la propiedad y puede demostrar que es económicamente inviable para el propietario poner fin a las infracciones. Se puede iniciar una acción de desalojo tres (3) meses después de una Notificación de desalojo por escrito. No se otorgarán garantías por posesión hasta que los requisitos de la Ley de Reubicación se hayan cumplido.

G. (2) EL ARRENDADOR O PROPIETARIO HA SIDO CITADO POR INFRINGIR LOS CÓDIGOS LOCALES O ESTATALES Y NO ES VIABLE RESOLVER LAS CONDICIONES SIN SACAR A LOS INQUILINOS. Se puede iniciar una acción de desalojo tres (3) meses después de una Notificación de desalojo por escrito. No se otorgarán garantías por posesión hasta que los requisitos de la Ley de Reubicación se hayan cumplido. Asimismo, el arrendador debe notificar al Departamento de Asuntos Comunitarios en Department of Community Affairs, Landlord-Tenant Information Service, Post Office Box 805, Trenton, NJ 08625-0805, para que el Departamento pueda preparar un informe que notifique al tribunal y las partes de la viabilidad de resolver las condiciones sin sacar a los inquilinos.

Los inquilinos desalojados conforme a G(2) pueden ser elegibles para recibir ayuda financiera u otro tipo de ayuda para la reubicación. Si son elegibles, esta ayuda debe ser proporcionada antes de que el inquilino pueda ser desalojado. Debe obtener información sobre ayuda para la reubicación en la oficina de reubicación de su municipio local, si su municipio no tiene una oficina de reubicación, puede comunicarse con el Programa de Ayuda para la Reubicación en Relocation Assistance Program de la Division of Codes and Standards, P.O. Box 802, Trenton, New Jersey 08625-0806, (609) 984-7609.

G. (3) EL ARRENDADOR O PROPIETARIO QUE HA SIDO CITADO POR INFRINGIR LOS CÓDIGOS LOCALES O ESTATALES BUSCA CORREGIR UNA OCUPACIÓN ILEGAL. Se puede iniciar una acción de desalojo tres (3) meses después de una Notificación de desalojo por escrito. No se otorgarán garantías por posesión hasta que los requisitos de la Ley de Reubicación se hayan cumplido.

Todo inquilino desalojado conforme a G(3) tiene derecho a ayuda de reubicación por una cantidad equivalente a seis (6) veces el alquiler mensual del inquilino. El arrendador es responsable de pagar los gastos de reubicación del inquilino. Cualquier inquilino que no reciba el pago obligatorio del arrendador como mínimo cinco (5) días antes de su salida de la propiedad, puede recibir pago de un fondo de ayuda para la reubicación establecido por el municipio. El arrendador deberá devolver el dinero al municipio. (En virtud de N.J.S.A. 2A:18-61.1g.)

Sin embargo, si el municipio no ha establecido un fondo de ayuda para la reubicación y el arrendador no paga los fondos de reubicación en el plazo

exigido, se acumularán intereses sobre el saldo no pagado a una tasa de 18% anual hasta que la cantidad adeudada, incluidos los intereses, se hayan pagado al inquilino en su totalidad. La cantidad adeudada al inquilino es un gravamen sobre la propiedad. El inquilino puede presentar una declaración de embargo preventivo ante el secretario del condado o el funcionario de registro de escrituras para exigir el cumplimiento del embargo. (En virtud de N.J.S.A. 2A:18-61.1h.)

G. (4) EL ARRENDADOR O PROPIETARIO ES UNA AGENCIA GUBERNAMENTAL QUE DESEA SACAR LA PROPIEDAD DEL MERCADO DE ALQUILERES PARA EJECUTAR UN PLAN DE REORGANIZACIÓN O DE DESPEJE DE TIERRAS. Se puede iniciar una acción de desalojo tres (3) meses después de una Notificación de desalojo por escrito. No se otorgarán garantías por posesión hasta que los requisitos de la Ley de Reubicación se hayan cumplido.

H. EL PROPIETARIO VA A RETIRAR PERMANENTEMENTE DEL USO RESIDENCIAL A UN EDIFICIO O PARQUE DE CASAS MÓVILES. Se puede iniciar una acción de desalojo 18 meses después de una Notificación de desalojo por escrito. Cuando un arrendamiento por escrito se encuentra vigente, no se pueden tomar acciones legales hasta que venza.

I. A EL ARRENDADOR O PROPIETARIO AL TÉRMINO DE UN ARRENDAMIENTO PROPONE CAMBIOS RAZONABLES SUSTANCIALES EN LOS TÉRMINOS O CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO (QUE PODRÍAN INCLUIR UN CAMBIO EN EL PLAZO) Y EL INQUILINO SE NIEGA A ACEPTAR LOS CAMBIOS DESPUÉS DE RECIBIR UNA NOTIFICACIÓN POR ESCRITO QUE DESCRIBE LOS CAMBIOS. No se necesita una Notificación de cese. Sin embargo, se necesita un aviso que describa los cambios (se deben notificar los cambios en el arrendamiento a un inquilino con un mínimo de un mes de anticipación). Se puede presentar una acción de desalojo un (1) mes después de una Notificación de desalojo por escrito.

J. EL INQUILINO PAGA TARDE EL ALQUILER DE FORMA HABITUAL Y SIN UNA JUSTIFICACIÓN LEGAL después de recibir una notificación por escrito para cesar de pagar el alquiler fuera de plazo. Si el inquilino paga tarde el alquiler dos (2) o más meses después de recibir la notificación de cese por escrito, el arrendador puede entregarle al inquilino una Notificación de desalojo de un (1) mes. Se puede presentar una acción de desalojo un (1) mes después de la Notificación de desalojo por escrito.

Nota: Los tribunales han dispuesto que los pagos atrasados habituales son más de un (1) pago atrasado después de la Notificación de cese. Además, la Corte de Apelaciones y la Corte Suprema de N.J. decidieron que un arrendador después de notificar a un inquilino que cese de pagar fuera de plazo, debe seguir dando avisos suficientes y razonables al inquilino cuando acepte más pagos atrasados, de que continuar pagando fuera de plazo ocasionará una acción de desalojo.

Si el arrendador no continúa dando aviso, el tribunal puede considerar que renunció a la Notificación de cese original al inquilino. ⁽⁹¹⁾

- K. EL ARRENDADOR O PROPIETARIO DE UN EDIFICIO REALIZA UNA CONVERSIÓN DEL MERCADO DE ALQUILERES A UNA PROPIEDAD EN CONDOMINIO, EN SOCIEDAD COOPERATIVA O DE DOMINIO ABSOLUTO. Se puede presentar una acción de desalojo tres (3) años después de una Notificación de desalojo, salvo por los inquilinos que califican para protección en virtud de la Ley de Alquiler Protegido para Ciudadanos Mayores y Personas Incapacitadas (consulte a continuación) que no pueden ser desalojados, debido a la conversión, durante 40 años. Cuando un arrendamiento se encuentra vigente, no se pueden tomar acciones legales hasta que venza. El arrendador debe cumplir con los reglamentos que rigen la conversión a condominios y cooperativas. En cualquier momento dentro de 18 meses después de recibir aviso que exige la posesión de la unidad, un inquilino debe solicitar, por escrito, que el arrendador le dé la oportunidad de alquilar una vivienda similar. “Vivienda similar” es una vivienda digna, segura e higiénica que no viola ningún código de vivienda; que está abierta a todas las personas independientemente de la raza, principios religiosos, color, procedencia nacional, ascendencia, estado civil, orientación afectiva o sexual, situación familiar, incapacidad, nacionalidad, sexo o fuente de ingresos legales utilizados para los pagos del alquiler; que es similar a la unidad de la que se desaloja al inquilino en cuanto a tamaño, número de habitaciones, rango de renta, instalaciones principales de cocina y baños y cualquier instalación especial necesaria para una persona inválida o enferma; se ubica en un área que es deseable con respecto a la cercanía con el trabajo o empresa del inquilino, cercanía con las instalaciones de comunitarias y de compra y la calidad de los entornos generales; y que cumple los requisitos razonables adicionales que el inquilino ha incluido en su solicitud por escrito de una vivienda similar. El tribunal puede otorgar hasta cinco (5) suspensiones de desalojo de un año hasta que el tribunal esté satisfecho de que se ha dado una oportunidad razonable al inquilino de examinar y alquilar una vivienda similar, salvo que se podrán otorgar más de una (1) suspensión de un año si el arrendador permite le ofrece al inquilino cinco (5) meses sin pagar alquiler como compensación por las incomodidades de reubicarse. Se puede obtener más información sobre la conversión a condominio y cooperativa y una solicitud de alquiler protegido para ciudadanos mayores y personas incapacitadas en nuestro sitio Web en: www.nj.gov/dca/divisions/codes/offices/landlord_tenant_information.html.
- L. (1) UN PROPIETARIO DE UN EDIFICIO O PARQUE DE CASAS MÓVILES QUE SE CONSTRUYE COMO O SE CONVIERTE A UNA PROPIEDAD EN CONDOMINIO, EN SOCIEDAD COOPERATIVA O DE DOMINIO ABSOLUTO de unidades ha hecho un contrato para vender la unidad a un comprador que desea ocuparla. (El inquilino debe haberse mudado después de registrar la escritura maestra del condominio, acuerdo de cooperativa o mapa de subdivisión). Se puede iniciar una acción de desalojo dos (2) meses después de una Notificación de desalojo por escrito. Cuando un arrendamiento se encuentra

vigente, no se pueden tomar acciones de desalojo hasta que venza. Asimismo, la Declaración respecto a la conversión, como lo exige la ley, debe haberse entregado al inquilino. ⁽⁹²⁾

- L. (2) UN PROPIETARIO DE TRES (3) O MENOS UNIDADES EN CONDOMINIO O SOCIEDAD COOPERATIVA DESEA OCUPAR PERSONALMENTE LA UNIDAD O LA VENDIÓ A UNA COMPRADOR QUE DESEA OCUPARLA PERSONALMENTE. El inquilino debe haberse mudado después de registrar la escritura maestra o acuerdo de cooperativa y debe haber alquilado la unidad a un propietario de tres (3) o menos unidades. Se puede iniciar una acción de desalojo dos (2) meses después de una Notificación de desalojo por escrito. Cuando un arrendamiento se encuentra vigente, no se pueden tomar acciones de desalojo hasta que venza.
- L. (3) UN PROPIETARIO DE UN EDIFICIO CON TRES (3) O MENOS UNIDADES DESEA OCUPAR PERSONALMENTE UNA UNIDAD O HA HECHO UN CONTRATO PARA VENDER EL EDIFICIO A UNA PERSONA QUE DESEA OCUPARLA PERSONALMENTE y el contrato exige que la unidad esté desocupada al cierre. Se puede iniciar una acción de desalojo dos (2) meses después de una Notificación de desalojo por escrito. Cuando un arrendamiento se encuentra vigente, no se pueden tomar acciones de desalojo hasta que venza.
- M. EL ARRENDADOR O PROPIETARIO CONDICIONÓ UN ALQUILER AL TRABAJO DEL INQUILINO para el arrendador como administrador, conserje o en alguna otra calidad y se pone término al empleo. Se puede iniciar una acción de desalojo tres (3) días después de una Notificación de desalojo por escrito.
- N. LA PERSONA HA SIDO CONDENADA O SE HA DECLARADO CULPABLE DE UN DELITO EN VIRTUD DE LA “LEY DE REFORMA GENERAL EN MATERIA DE DROGAS DE 1987” QUE IMPLICA EL USO, POSESIÓN, FABRICACIÓN, distribución de una sustancia peligrosa controlada, un análogo de sustancia peligrosa controlada o accesorios para el consumo de drogas al interior o cerca de la propiedad, el edificio, el complejo de edificios de alquiler o el terreno anexo a ese lugar. Esta causa de desalojo también es aplicable a un menor de edad sentenciado como delincuente por un acto que, si lo cometiera un adulto, constituiría un delito conforme a la ley a menos que el delito sea consumo o posesión. Esta causa de desalojo no se aplica a una persona que ha completado satisfactoriamente o ingreso en un programa de rehabilitación de drogas y sigue en libertad a prueba mientras completa dicho programa, pero sí se aplica a una persona que permite a alguien que ha sido condenado o se ha declarado culpable de dicho delito ocupar la propiedad de alquiler. Se puede entablar una acción de desalojo tres (3) días después de una Notificación de desalojo por escrito. Excepto que esta subsección no se aplicará a una persona que albergue o permita que un menor ocupe la propiedad, si dicho menor ha sido sentenciado como delincuente debido a un acto que, si fuera cometido por un adulto, constituiría un delito de

consumo o posesión conforme a la llamada “Ley de Reforma General en Materia de Drogas de 1987”. No se iniciará acción de desalojo cuando hayan pasado más de dos (2) años desde la liberación de la persona de la prisión, la fecha de la sentencia o la fecha de la condena, lo que suceda después.

- O. LA PERSONA HA SIDO CONDENADA O SE HA DECLARADO CULPABLE DE UN DELITO EN VIRTUD DE LA LEY QUE IMPLICA ASALTO O AMENAZAS TERRORISTAS contra el arrendador, un miembro de la familia del arrendador o un empleado del arrendador. Un inquilino también puede ser desalojado si a sabiendas alberga o permite que una persona condenada o que se ha declarado culpable de estos delito ocupe la propiedad. Esta causa de desalojo también se aplica a menores de edad. Se puede iniciar una acción de desalojo tres (3) días después de una Notificación de desalojo por escrito. No se iniciará acción de desalojo cuando hayan pasado más de dos (2) años desde la liberación de la persona de la prisión, la fecha de la sentencia o la fecha de la condena, lo que suceda después.
- P. SE HA DECIDIDO QUE LA PERSONA ES RESPONSABLE EN UNA ACCIÓN CIVIL PARA SU DESALOJO EN VIRTUD DE LA LEY DE DESALOJO POR UN DELITO SEGÚN (N), (O) o (Q), donde el inquilino de la propiedad de alquiler permite o permitió a una persona que cometió dicho delito ocupar la propiedad. Excepto que esta subsección no se aplicará a una persona que albergue o permita que un menor ocupe la propiedad, si dicho menor ha sido sentenciado como delincuente debido a un acto que, si fuera cometido por un adulto, constituiría un delito de consumo o posesión conforme a la llamada “Ley de Reforma General en Materia de Drogas de 1987”. Se puede iniciar una acción de desalojo tres (3) días después de una Notificación de desalojo por escrito.
- Q. LA PERSONA HA SIDO CONDENADA O SE HA DECLARADO CULPABLE DE UN DELITO QUE IMPLICA ROBO DE BIENES PERTENECIENTES AL ARRENDADOR, DE LA PROPIEDAD DE ALQUILER O DE OTROS INQUILINOS QUE RESIDEN EN EL MISMO EDIFICIO O COMPLEJO; o donde el inquilino de dicha propiedad, permite a una persona que ha sido condenada o se ha declarado culpable ocupe la propiedad. Esta causa de desalojo también se aplica a un menor de edad sentenciado como delincuente por un acto que, si lo cometiera un adulto, constituiría un delito de robo de bienes pertenecientes al arrendador, de la propiedad de alquiler o de otros inquilinos que residen en el mismo edificio o complejo. Se puede iniciar una acción de desalojo tres (3) días después de una Notificación de desalojo por escrito.

DESALOJO DE VIVIENDAS OCUPADAS POR EL PROPIETARIO HABITADAS POR DOS O TRES FAMILIAS

Los inquilinos de viviendas ocupadas por el arrendador habitadas por dos o tres familias solo pueden ser desalojados cuando un tribunal dicta una orden de desalojo. Sin embargo, en estos casos, el arrendador solamente debe demostrar que el inquilino (a) se queda después del vencimiento del arrendamiento, (b) se

queda después de no pagar el alquiler, (c) altera el orden público y acabar con la paz y tranquilidad de otros inquilinos, (d) destruye o daña deliberadamente la propiedad, (e) infringe constantemente las normas y reglamentos escritos o (f) infringe cualquier disposición del arrendamiento en que el arrendamiento se reserva el derecho de reposición debido a dichas infracciones. Se debe dar una notificación de desalojo con tres (3) meses de anticipación, si existe un alquiler sin plazo fijo o uno renovado anualmente. Se exige una notificación de desalojo con un (1) mes de anticipación para un alquiler renovado mensualmente y otros tipos de alquileres tienen derecho a una notificación de desalojo con un (1) plazo de anticipación.⁽⁹³⁾ No es obligatoria otra notificación antes de presentar la acción en tribunales para un desalojo en el caso de que un inquilino se quede después de no pagar el alquiler. Se exige una Notificación de desalojo con tres (3) días de anticipación por cualquiera de las causas descritas como alteración del orden público, destructivas o que infringen las normas escritas o las disposiciones del arrendamiento.⁽⁹⁴⁾

DESALOJOS DE PENSIONES

Los reglamentos que rigen a las pensiones, cuyo cumplimiento está a cargo de la Oficina de Normas de Pensiones (Bureau of Rooming and Boarding House Standards) del Departamento de Asuntos Comunitarios, exigen que los propietarios de pensiones sigan los requisitos de causas justas y de notificación de la Ley de Desalojo⁽⁹⁵⁾ cuando se desaloje a los residentes, salvo que la Oficina ordene lo contrario. Existe un requisito adicional de que el propietario dé un aviso con tres (3) días hábiles de anticipación a la Junta de Bienestar Social del Condado (County Welfare Board) antes de iniciar una acción de desalojo para cualquier residente.⁽⁹⁶⁾

Cualquier edificio que tenga como mínimo dos (2) unidades habitacionales ocupadas por personas no emparentadas entre sí sin cocina ni baño privados es una pensión si no cumple una (1) de las excepciones de la Ley de Pensiones.⁽⁹⁷⁾ Estas excepciones incluyen hoteles con más de 85% de ocupación temporal por personas con viviendas en otro lugar, dormitorios de escuelas o universidades, edificios que albergan solamente a estudiantes universitarios y algunas residencias para personas incapacitadas. Para obtener información sobre las pensiones, comuníquese con la Oficina de Normas de Pensiones en Bureau of Rooming and Boarding House Standards, Post Office Box 804, Trenton, NJ 08625-0804, (609) 633-6251.

DESALOJOS DE VIVIENDAS PÚBLICAS

Las autoridades de la vivienda pública deben cumplir las leyes estatales sobre los desalojos y los reglamentos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD). En caso de un desalojo, el inquilino de una vivienda pública puede solicitar una audiencia con la autoridad de vivienda después de recibir una notificación de rescisión del alquiler. Una autoridad de vivienda no puede iniciar una acción de desalojo en tribunales hasta que la decisión del oficial de audiencias o el panel de audiencias haya enviado por correo o entregado al inquilino y se haya entregado una notificación de desocupar la propiedad.

SANCIONES POR VIOLACIONES A LA LEY DE DESALOJO

Cuando un inquilino desocupa una unidad habitacional después de haber recibido una notificación de que el arrendador desea ocupar personalmente la unidad, el arrendador debe ocupar la unidad por un mínimo de seis (6) meses. Si por el contrario, el arrendador permite que otro inquilino ocupe personalmente la unidad o registra la conversión de la propiedad a un condominio o cooperativa, el arrendador es responsable ante el inquilino anterior por tres (3) veces los daños y perjuicios sufridos más las costas y los honorarios de abogados.

Cuando un inquilino desocupa una unidad habitacional después de haber recibido una notificación de que el arrendador busca clausurar de forma permanente o demoler el edificio o sacarlo permanentemente del uso residencial, el arrendador no debe utilizar la 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 es desocupada, el arrendador o el anterior arrendador, puede ser responsable ante el inquilino por tres (3) veces los daños y perjuicios más las costas y los honorarios de abogados. Asimismo, el arrendador o anterior arrendador puede ser responsable por una sanción civil de hasta \$10,000.00 por cada violación de esta ley y la propiedad no se podrá registrar como desarrollo de bienes raíces planeado durante el período de cinco años posterior a la fecha en que se desocupara cualquier unidad habitacional de la propiedad como consecuencia de una notificación de desalojo que indicaba que la propiedad se iba a sacar de forma permanente del uso residencial.⁽⁹⁸⁾

REPRESALIAS: DERECHOS CIVILES DE LOS INQUILINOS

Un arrendador no puede tomar represalias contra un inquilino por desalojo, alteración sustancial de un arrendamiento o sus términos, o negación a renovar un arrendamiento cuando un inquilino ejerce algunos derechos civiles.⁽⁹⁹⁾ La ley contra las represalias se aplica a todas las propiedades de alquiler utilizadas con fines habitacionales, incluidas las casas móviles, salvo por las viviendas ocupadas por dos o tres familias.

Estos derechos civiles son:

- 1 Un inquilino intenta exigir sus derechos conforme al arrendamiento o las leyes estatales o locales.
- 2 Un inquilino ha hecho una queja de buena fe a una autoridad gubernamental sobre la violación de un arrendador de cualquier ley, reglamento, código u ordenanza de salud o seguridad. Un inquilino primero debe haber notificado por escrito al arrendador y darle un tiempo razonable para corregir la violación antes de hacer la queja.
- 3 Un inquilino fue organizador, o miembro, de una organización legítima, incluida una organización de inquilinos.
- 4 Un inquilino se niega a cumplir con los cambios en el arrendamiento o acuerdo, si los cambios los hizo el propietario debido a que el inquilino realizó cualquiera de los actos anteriores. Si un arrendador no toma una represalia, el inquilino puede demandar al arrendador por daños y servicios en una acción civil.

PROCEDIMIENTOS PARA LA RECUPERACIÓN DE PROPIEDADES

Un arrendador puede recuperar la posesión de una unidad habitacional a través de una acción sumaria de desalojo en la Sección Arrendador-Inquilino, Parte Civil Especial de la División Legal del Tribunal Superior en el condado en que se ubica el edificio. Los daños y perjuicios en dinero se deben recuperar en una acción civil separada en el Tribunal Superior. Las acciones por alquileres en la Parte Civil Especial no puede superar los \$15,000.00.

Cuando un arrendador obtiene una sentencia de posesión de la Parte Civil Especial, la orden de desalojo no podrá dictarse hasta tres (3) días después de la sentencia y solo entre 8:00 a.m. y 6:00 p.m. La orden de desalojo no podrá ejecutarse hasta que haya transcurrido un mínimo de tres (3) días y dos (2) días para inquilinos de temporada en edificios con cinco (5) unidades o menos.⁽¹⁰⁰⁾ La Ley de Notificación de Desalojo Justo exige que cualquier orden de desalojo incluya un aviso de que el inquilino tiene derecho a solicitar más tiempo (denominado “suspensión de ejecución”).⁽¹⁰¹⁾ El tribunal proseguirá con el caso hasta por 10 días después de la ejecución de la orden para fines de oír las solicitudes del inquilino de una reparación legal.

DESALOJO POR EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Los cambios recientes a las leyes federales han fortalecido los derechos de un inquilino en los juicios de ejecución hipotecaria. Sin embargo, las leyes federales no tienen predominancia sobre cualquier ley estatal o local que disponga períodos más largos u otras protecciones adicionales para los inquilinos. Antes de que un inquilino pueda ser desalojado debido a una ejecución hipotecaria, el arrendador debe dar al inquilino una notificación de desalojo con 90 días de anticipación cuando la propiedad ejecutada sea adquirida por un comprador que desea ocuparla personalmente como su residencia principal. Sin embargo, si un inquilino tiene un acuerdo de arrendamiento que se extiende más allá de los 90 días, el arrendador no puede actuar para desalojar al inquilino hasta después del vencimiento del arrendamiento y de haber entregado la notificación de desalojo de 90 días. La notificación de 90 días puede entregarse 90 días antes de que venza el arrendamiento. Los inquilinos con un plazo mensual y las unidades ocupadas por el propietario habitadas por dos y tres familias no están exentos de los requisitos de notificación de 90 días.⁽¹⁰²⁾

Cualquier persona que adquiera una propiedad hipotecada que contenga una o más unidades residenciales de alquiler, debe proporcionar avisos a los inquilinos tanto en español como en inglés, dentro de los 10 días laborables después de la venta, para permitir de este modo que los inquilinos se enteren de que la propiedad cambió de propietario y que no se exige que los inquilinos se muden debido a la ejecución de la hipoteca. En edificios con 10 unidades habitacionales o menos, el nuevo propietario debe realizar un esfuerzo de buena fe para obtener los nombres de todos los inquilinos que ocupan la propiedad. Los avisos se deben enviar a los inquilinos por nombre, a menos que el nuevo propietario no pueda identificar al inquilino por su nombre, en cuyo caso el propietario deberá remitir el aviso a “Inquilino”. El aviso también se debe colocar en la puerta principal de cada unidad de los inquilinos y se debe enviar a cada inquilino por correo regular y certificado.⁽¹⁰³⁾

En una propiedad residencial que contenga más de 10 unidades habitacionales, el

nuevo propietario debe proporcionar un aviso a los inquilinos que ocupan la propiedad al publicar de forma llamativa una copia del “AVISO PARA LOS INQUILINOS” en una ubicación destacada, como el área común del edificio u otra estructura de la propiedad. Si no existe un área común, el aviso se debe publicar en una ubicación llamativa en cada edificio, como los muros del vestíbulo principal o la entrada o el pasillo cercanos a la entrada principal del edificio.

REQUISITOS DE NOTIFICACIÓN A LOS INQUILINOS ANTES DE LA TRANSFERENCIA DEL TÍTULO POR UNA ACCIÓN DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Cualquier comunicación escrita u oral, como una citación o una queja, una comunicación escrita o verbal por parte de un acreedor hipotecario, o cualquier comunicación escrita o verbal que exija que el acreedor hipotecario abandone la propiedad antes de la ejecución de la hipoteca, requiere que el acreedor entregue un aviso a los inquilinos como se señala en Normas Procesales de New Jersey, titulada “Notificaciones a los Inquilinos Residenciales de los Derechos durante la Ejecución Hipotecaria”.

REQUISITOS DE NOTIFICACIÓN A LOS INQUILINOS DESPUÉS DE LA TRANSFERENCIA DEL TÍTULO POR UNA ACCIÓN DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Al realizar una oferta monetaria de buena fe para persuadir a los inquilinos de que se muden, el nuevo propietario debe entregar un aviso por separado y diferente al aviso que se exige que entregue el acreedor hipotecario. El nuevo propietario debe proporcionar una copia del “AVISO PARA LOS INQUILINOS” y entregarla junto con la oferta inicial y final al inquilino, de forma escrita o verbal.

La agencia hipotecaria, además de un banco, un acreedor, o un nuevo arrendador pueden realizar una oferta monetaria de buena fe por escrito, que exija que el inquilino abandone la propiedad, sin un “buen motivo”. La aceptación de la oferta por parte del inquilino debe realizarse por escrito y debe incluir la certificación de la fecha de recepción de la oferta y expresar que el inquilino comprende que tiene un período de revisión de cinco días para aceptar o rechazar la oferta que se le entregó.

Sin embargo, es importante observar que la aceptación de una oferta monetaria de buena fe es voluntaria. Nadie debe presionar al inquilino, tampoco la persona que realiza la oferta, para que acepte oferta alguna de abandonar la propiedad. Entre las tácticas de presión se encuentran:

- 1) Tergiversar u ocultar los derechos del inquilino conforme a la ley;
- 2) Dar a entender que el inquilino está obligado a aceptar la oferta;
- 3) Dar a entender que habrán consecuencias en contra del inquilino por rechazar la oferta;

- 4) Hostigamiento, como la cancelación de servicios, no realizar el mantenimiento de áreas o servicios comunes, o cualquier otra cosa que no se realice para mantener la propiedad en una condición habitable; y
- 5) Un aumento en el alquiler que exceda cualquier ordenanza de control o nivelación del alquiler, o si la propiedad no está sujeta a control del alquiler, un aumento excesivo o desmedido. ⁽¹⁰⁴⁾

CIUDADANOS MAYORES E INQUILINOS INCAPACITADOS EN LA CONVERSIÓN EN CONDOMINIO O COOPERATIVA

ALQUILER PROTEGIDO PARA CIUDADANOS MAYORES Y PERSONAS INCAPACITADAS

La Ley de Alquiler Protegido para Ciudadanos Mayores y Personas Incapacitadas ⁽¹⁰⁵⁾ protege a los ciudadanos mayores que cumplen ciertos requisitos de elegibilidad. Para calificar, los inquilinos deben: (1) tener al menos 62 años antes de la fecha del registro de la conversión del condominio o cooperativa, o (2) estar incapacitado permanentemente, o (3) haberse dado de baja honorablemente de cualquier servicio militar, bajo ciertas circunstancias, de cualquier rama de las Fuerzas Armadas de los EE.UU. y estar incapacitado en un 60% o un mayor porcentaje, producto de dicho servicio y, (4) vivir en un edificio que vaya a convertirse en condominio, cooperativa o en propiedad con dominio pleno de las unidades al menos un (1) año antes de la fecha de registro de la conversión. Los inquilinos pueden estar protegidos del desalojo durante 40 años si el ingreso familiar no es superior a tres (3) veces el ingreso promedio por persona en su condado o \$50,000.00, cualquiera sea el mayor. La fecha en que se registra la conversión es la fecha en que se presenta una escritura maestra o la escritura de una corporación cooperativa, o la escritura de una subdivisión o un mapa que establezca la separación legal de lotes. Se exige que el arrendador o la persona que realice la conversión informe a todos los inquilinos de su derecho a registrarse para recibir alquiler protegido si son elegibles. Generalmente, las solicitudes de alquiler protegido deben presentarse ante el funcionario municipal o el agente administrativo dentro de un plazo de 60 días, aunque se podrán aceptar presentaciones posteriores si existe un buen motivo para que se presentaran tardíamente y la conversión aún no se ha llevado a cabo. Los inquilinos en el condado de Hudson pueden ser elegibles para el alquiler protegido adicional que establece la Ley de Protección del Inquilino de 1992. Para copias de la ley, los reglamentos o formularios, los arrendadores o las personas que realicen la conversión, los inquilinos y los funcionarios locales pueden visitar nuestro sitio web en: www.nj.gov/dca/divisions/codes/offices/landlord_tenant_information.html. Para obtener ayuda para llenar los formularios, un inquilino debería comunicarse con el agente administrativo municipal adecuado que le envió dichos formularios.

LEY DE PROTECCIÓN AL INQUILINO DE 1992

La enmienda a la Ley de Protección del Inquilino de 1992 ⁽¹⁰⁶⁾ prolonga las protecciones a inquilinos calificados en condados calificados en edificios convertidos o que están en proceso de conversión que no eran elegibles para acceder al alquiler protegido, así como ciudadanos mayores o personas incapacitadas conforme a la “Ley de Alquiler Protegido para Ciudadanos Mayores y Personas Incapacitadas de 1981”. En la actualidad, el único condado calificado es el condado de Hudson. Los inquilinos del condado de Hudson que tengan preguntas o necesiten ayuda para llenar los formularios que se exigen, deben comunicarse con el Agente Administrativo de su municipio.

DECLARACIÓN INFORMATIVA PARA LOS HABITANTES DE VIVIENDAS PARA CIUDADANOS MAYORES

Todo arrendador de un proyecto de viviendas para ciudadanos mayores y todo arrendador con una unidad dentro de un proyecto de viviendas para ciudadanos mayores que es un desarrollo planificado de unidades, al firmar o renovar un contrato de arrendamiento, debe entregar una copia de la Declaración de Veracidad en los Alquileres y la Declaración de Identidad del Arrendador. Si el proyecto es organizado u operado como un desarrollo planeado de bienes raíces, la junta o cuerpo gobernante debe proporcionar copias de la Declaración de Oferta Pública registrada en el Departamento de Asuntos Comunitarios de New Jersey, junto con una copia de los reglamentos internos. El inquilino debe firmar un recibo de estas declaraciones y documentos. Las declaraciones y los documentos se deben publicar en una (1) o más ubicaciones accesibles para los inquilinos. ⁽¹⁰⁷⁾

NOTAS FINALES ACERCA DE LA VERACIDAD EN LOS ALQUILERES

1. N.J.S.A. 9:17B-1 (1973)	Exigencia de mayoría de edad
2. N.J.S.A. 56:12-2 (1980)	Ley de Revisión del Lenguaje Llano
3. N.J.S.A. 46:8-43 a 50	Ley de Veracidad en los Alquileres
4. 155 N.J. 212(1998)	Community Reality contra Harris, Honorarios tardíos inaceptables y honorarios legales
5. N.J.S.A. 2A:42-103 a 113	Ley de las Mascotas en Proyectos de Vivienda para Ciudadanos Mayores
6. N.J.S.A. 46:8-48 (1976)	Ley de Veracidad en los Alquileres
7. N.J.S.A. 48:5A-49/47 C.F.R. 1.4000	Ley de Televisión por Cable, Antenas y Antenas Parabólicas
8. N.J.S.A. 46:8C-2 a 21	Parque de viviendas móviles / Comunidades de arrendamiento residencial privado
9. N.J.S.A. 46:8C-3	Parque de viviendas móviles / Comunidades de arrendamiento residencial privado
10. N.J.S.A. 2A: 18:61.3	Ley de Desalojo
11. N.J.S.A. 46:8-9.2	Rescisión del Contrato de Arrendamiento debido a Enfermedad Incapacitante o Accidente
12. N.J.S.A. 46:8-9.2/N.J.A.C. 5:29-2.1 y 2.2	Derecho a terminar el contrato de arrendamiento debido a enfermedad incapacitante o accidente

13. N.J.S.A. 46:8-9,1	
14. 74 N.J. 446 (1977)	
15. 53 N.J. 444 (1969)	
16. N.J.S.A. 2A:42-5	
17. N.J.S.A. 46:8-9.4	
18. N.J.S.A. 46:8-21.1	
19. 50 U.S.C. APP. 531	
20. N.J.S.A. 46:8-26	
21. N.J.S.A. 46:8-21.2	
22. 380 N.J. Super. 46(2005), 406 N.J. Super 71(2009)	
121 N.J. Super 401(1972)	
23. N.J.S.A. 46:8-19-1.(d)	
24. & 25. N.J.S.A. 46:8-19-1.(c)	
26 & 27. N.J.S.A. 46:8-21,1	
28. 287 N.J. Super. 546 (1996)	
29. N.J.S.A. 46:8- 21	
30. Court Rule R. 6:11	
31. N.J.S.A. 46:8-21.1 y 21.5	
32. N.J.S.A. 46:8-25	
33. 201 N.J. Super. 1 (A.D. 1985)	
34. N.J.S.A. 2A:42-107	
35. N.J.S.A. 10:5-12 (g) (h)	
36. N.J.S.A. 10:5-5n.	
37. 42 U.S.C. 3601 a 3619	
38. N.J.A.C. 13:13-3.4(f)	
39. N.J.S.A. 56:8-2	
40. N.J.S.A. 56:8-19	
41. N.J.S.A. 2A:18-72 et seq.	
42. N.J.S.A. 2A:18-82	
43. 15 U.S.C. s. 1681m	
44. N.J.S.A. 2A:42-5	
45. N.J.S.A. 2A:42-6.1 a 6.3	
46. N.J.S.A. 2A:33-1 a 23	
47. Court Rule R. 4:51-1 a 4:51.5	
48. 120 N.J. Super. 286 (1973)	
49. N.J.S.A. 2A:42-84.5	

Muerte del inquilino
Sommer contra Kridel: Decisión del tribunal de mitigar los daños
Reste Realty Corp. contra Cooper
Ley sobre Inquilinos que continúan en la Propiedad luego de la Rescisión del Contrato/Doble Alquiler
Ley de Vivienda Segura
Ley de Depósitos de Garantía
Ley de Ayuda Civil para Militares
Ley de Depósitos de Garantía
Ley de Depósitos de Garantía
Chatterjee contra Iero, depósito de garantía por mascotas, Reilly v. Weiss,
Brownstone Arms contra Asher
Ley de Depósitos de Garantía
Ley de Depósitos de Garantía
Ley de Depósitos de Garantía
J.C. Mitchell contra First Real Estate: Determina fecha de rescisión de un contrato de arrendamiento incumplido, para propósitos de la Ley de Depósitos de Garantía
Ley de Depósitos de Garantía
Sección de Reclamaciones de menor cuantía
Ley de Depósitos de Garantía
Ley de Depósitos de Garantía
Young contra Savinon: Estableció el requisito de razonabilidad para realizar cambios acerca de las mascotas en el contrato de arrendamiento
Ley de las Mascotas en Proyectos de Vivienda para Ciudadanos Mayores
Ley Contra la Discriminación
Ley Contra la Discriminación
Ley Federal de Equidad de Vivienda
Reglamentos acerca de la discriminación debido a incapacidad
Ley de Fraude al Consumidor
Ley de Fraude al Consumidor
Disposición de los bienes muebles que el inquilino deja una vez que se muda de la propiedad
Disposición de los bienes muebles que el inquilino deja una vez que se muda de la propiedad
Ley de Equidad de Informes de Crédito, Requisitos para los usuarios de informes sobre consumidores
Ley sobre Inquilinos que continúan en la Propiedad luego de la Rescisión del Contrato/Doble Alquiler
Período de gracia de cinco días para ciudadanos mayores
Propiedad embargada
Orden judicial de no abandonar la jurisdicción; orden de arresto
Inganamort contra el distrito municipal de Fort Lee, también consulte Helmsley contra Borough de Fort Lee, 78 N.J. 200(1978): Caso de aumento del alquiler.
Viviendas Múltiples Recién Construidas

50 N.J.S.A. 2A:18-61.1(f)
51 294 N.J.Super. 601 (App. Div. 1996)
52 N.J.S.A. 2A:18-61.31
53 N.J.S.A. 54:4-6.2 a 6.3
N.J.A.C. 5:33-3.1 a 3.10
54 & 55. N.J.S.A. 46:8-27 a 37
56 56 N.J. 130 (1970)
57 N.J.A.C. 5:10-5.1 (c)
58 N.J.A.C. 5:10-27.1 (c) y (d)
59 N.J.S.A. 52:27D-192
60 N.J.A.C. 5:10-28.1
61 N.J.A.C. 5:70-2.3, 2.9 y 4.19
62 N.J.A.C. 5:10-28.1, 5:27-14.1 y 5:70-4.9
63 N.J.A.C. 5:10-19.2
64 N.J.A.C. 14: 3:3A.5 a 3A:8
65 N.J.S.A. 2A:42-85 a 95 (1971)
66 N.J.S.A. 2A:42-87
67 N.J.A.C. 8:51-6.1
68 N.J.S.A. 26:3-31 a 31.10
69 & 70. 114 N.J.Super.124, (1971), 63 NJ 460 (1973)
71 146 N.J. Super. 271 (1977)
72 N.J.S.A. 2A:42-114 a 142
73 N.J.A.C. 5:10-6.6
74 N.J.A.C. 5:10-6.6(h)
75 24 CFR 35.1345
76 N.J.A.C. 5:48-3.1
77 N.J.A.C. 5:48-2.1
78 N.J.S.A. 58:12A-3
79 N.J.S.A. 58:12A-12 y 40 CFR.141.154 (a)
80 N.J.S.A. 58:12A-32
81 N.J.S.A. 46:8-50
82 N.J.S.A. 2A:39-1
83 N.J.S.A. 2A:42-10.16e
84 N.J.S.A. 2C:33-11.1
85 N.J.S.A. 2A:39-8
86 N.J.S.A. 2A:18-61.1 (1976)
87 N.J.S.A. 2A:18.61.2
88 N.J.S.A. 2A:18-61.3
89 N.J.S.A. 2C:17-3
90 N.J.S.A. 52:31B-1, N.J.S.A. 20:4-1,N.J.A.C. 5:11-2.3
91 371 N.J.Super 103, 204 N.J.Super 144,113 N.J.485
92 N.J.S.A. 2A: 18-61.9 y N.J.A.C. 5:24-1.9

Ley de Desalojo
Fromet Properties contra. Buel
Ley de Desalojo
Ley de Reembolso de Impuestos a la Propiedad para el Inquilino
y Reglamentos sobre el reembolso de impuestos a la propiedad para el inquilino
Ley de Identidad del Arrendador
Marini contra Ireland: Caso acerca de reparación y deducción
Reglamento para el mantenimiento de hoteles y viviendas múltiples que proporciona acceso para la inspección
Rejas de seguridad para ventanas para la protección de menores
Ley Uniforme Estatal de Seguridad Contra Incendios
Alarmas de monóxido de carbono
Código Uniforme acerca de Incendios
Alarmas de monóxido de carbono y alarmas de incendio
Reglamento para el mantenimiento de hoteles y viviendas múltiples
BPU, Junta Estatal de Servicios Públicos
Administración judicial de alquiler
Administración judicial de alquiler
Reglamentos sobre la salud pública
Reglamentos sobre la salud pública
Berzito contra. Gambino, Caso de disminución del alquiler
Park Hill Terrace contra Glennon, Caso del aire acondicionado
Ley de Preservación y Administración Judicial de Viviendas Habitadas por Múltiples Familias.
Exigencias acerca del mantenimiento contra el plomo
Exigencias acerca del mantenimiento contra el plomo
Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.
Fondo de ayuda para el control de los peligros del plomo
Fondo de ayuda para el control de los peligros del plomo
Ley de Agua Potable Segura
Enmienda a la Ley de Agua Potable Segura de 1996
Ley de Análisis de Pozos Privados
Requisitos de notificación sobre un área de inundación
Ley de Entrada o Apropiación Ilicita
Garantía por posesión, ejecución
Delito de alteración del orden público
Ley de Entrada o Apropiación Ilicita
Ley de Desalojo
Ley de Desalojo
Ley de Desalojo
Daños a propiedad ajena
Asistencia para la reubicación
Ivy Hill Park contra. Abutidze, Hawthorne contra. Barnes, A.P.
Dev. Corp. contra. Band
Ley de Desalojo y Reglamentos para la conversión en

93 N.J.S.A. 2A:18-56
94 N.J.S.A. 2A:18-61.2a.
95 N.J.A.C. 5:27-3.3(c)
96 N.J.A.C. 5:27-3.4(c)
97 N.J.S.A. 55:13B-3
98 N.J.S.A. 2A:18-61.6
99 N.J.S.A. 2A:42-10.10
100 N.J.S.A. 2A:18-57 y N.J.S.A. 2A:42-10.17
101 N.J.S.A. 2A:42-10.16 y 17 (1974)
102. 12 USC § 5220 y
P.L. 111-22, Div A, Title VII, § 702, 123 Stat. 1660
103 & 104. N.J.S.A. 2A:50-69 et seq.
105 N.J.S.A. 2A:18-61.22-61.39
106 N.J.S.A. 2A:18-61.40 - 61.59
107 N.J.S.A. 2A:42-113

condominios, propiedades con dominio pleno y cooperativas, y parques de viviendas móviles para jubilados
Exigencia previa al fallo de una prueba de Notificación de desalojo
Ley de Desalojo
Reglamentos de pensiones
Reglamentos de pensiones
Ley de Pensiones
Ley de Desalojo
Ley de Represalias
Ley de Desalojo, Ley de Notificación de Desalojo Justo
Ley de Notificación de Desalojo Justo, orden de desalojo por un procedimiento sumario
Ley para Ayudar a las Familias a Salvar sus Hogares de 2009
Ley de Ejecución Hipotecaria Justa de New Jersey
Ley de Alquiler Protegido para Ciudadanos Mayores y Personas Incapacitadas
Ley de Protección del Inquilino de 1992
Declaración informativa para los habitantes de viviendas para ciudadanos mayores

Oficinas del Defensor del Pueblo del Poder Judicial de New Jersey

www.njcourts.gov/public/ombudsdir.htm

En el poder judicial, el Ombudsman (mediador) es un funcionario imparcial que responde a las preguntas y aborda las inquietudes del público, y es responsable de mejorar el servicio de atención al cliente en los tribunales. Constituye un puente entre los tribunales y la comunidad, para mejorar el acceso del público y mejorar el servicio de atención al cliente. Si bien el Ombudsman no puede brindar asesoramiento jurídico, ya que el personal de los tribunales debe ser neutral e imparcial, el Ombudsman puede orientar a los usuarios del tribunal a través del sistema tanto como sea posible. Usted puede ponerse en contacto con el Ombudsman sobre malentendidos, conflictos, problemas del servicio de atención al cliente y/o quejas, quien hará las averiguaciones correspondientes para resolver sus inquietudes.

VECINDAD	DEFENSOR DEL PUEBLO	NÚMEROS DE TELÉFONO Y FAX
AOC Probation Services	Maurice Hart	609-815-3810 EXT. 16314
Atlantic/Cape May	Kathleen Obringer	609-402-0100 EXT. 47230 FAX: 609-343-2142
Bergen	Kelly Gibson	201-221-0700, EXT. 25103 FAX: 201-371-1111
Burlington	Heshim J. Thomas	609-288-9500, EXT. 38118 FAX: 609-288-9465
Camden	Vannessa A. Ravenelle	856-379-2238, FAX: 856-379-2278
Cumberland/Gloucester/Salem	Vanessa Cardwell	856-575-5244, FAX: 856-455-9490
Essex	Sarah Hatcher	973-776-9300, EXT. 56886 FAX: 973-776-9295
Hudson	Pauline D. Daniels	201-748-4400, EXT. 60145 FAX: 201-795-6719
Mercer	Audrey Jones-Butler	609-571-4200, EXT. 74205 FAX: 609-571-4208
Middlesex	Luis Hernandez	732-645-4300, EXT. 88748 FAX: 732-565-2955
Monmouth	Rebekah Heilman	732-677-4595, FAX: 732-677-4363
Morris/Sussex	Jennifer V. Shultis	973-656-3969, FAX: 973-656-3949
Ocean	Jessica Strugibenetti	732-929-2063, FAX: 732-435-8416
Passaic	June Zieder	973-247-8651, FAX: 973-247-8012
Somerset/Hunterdon/Warren	Elizabeth Raimondo	908-332-7700, EXT. 13240 FAX: 908-231-7632
Superior Court Clerk's Office	Sven Pfahlert	609-815-2900 EXT. 52757
Union	David Beverly	908-787-1650, EXT. 21028 FAX: 908-659-4605

OFICINAS DE LUCHA CONTRA LA DISCRIMINACIÓN

ESTADO DE NEW JERSEY

DEPARTAMENTO DE ASUNTOS LEGALES Y SEGURIDAD PÚBLICA

(Department of Law and Public Safety)

DIVISIÓN DE DERECHOS CIVILES (Division of Civil Rights)

www.state.nj.us/lps/dcr/localcontact.html

OFICINA SUCURSAL DE ATLANTIC CITY

26 Pennsylvania Avenue, 3rd floor
Atlantic City, NJ 08401
Teléfono: 609-441-3100
TTY: 609-441-7648

OFICINA REGIONAL DE CAMDEN

2 Riverside Drive, Suite 402
Camden, NJ 08103100
Teléfono: 856-614-2550
TTY: 856-614-2574

OFICINA REGIONAL DE TRENTON

140 East Front Street, 6th floor
PO Box 090
Trenton, NJ 08625-0090
Teléfono: 609-292-4605
TTY: 609-292-1785

OFICINA REGIONAL DE NEWARK

31 Clinton Street, 3rd floor
PO Box 46001
Newark, New Jersey 07102
Teléfono: 973-648-2700
TTY: 973-648-4678

OFICINA REGIONAL DE PATERSON

100 Hamilton Plaza, 8th floor
Paterson, NJ 07505
Teléfono: 973-977-4500
TTY: 973-977-1955

PROGRAMAS DE SERVICIOS LEGALES DE NEW JERSEY

NEW JERSEY LEGAL SERVICES

100 Metroplex Drive, Suite 402
PO Box 1357
Edison, NJ 08818-1357
(732) 572-9100
www.lsnj.org/directory.htm

CONDADO DE ATLANTIC

South Jersey Legal Services
26 South Pennsylvania Avenue
Suite 100, 1st Floor
Atlantic City, NJ 08401
(609) 348-4200

CONDADO DE BERGEN

Northeast New Jersey Legal Services
61 Kansas Street
Hackensack, New Jersey 07601
(201) 487-2166

CONDADO DE BURLINGTON

South Jersey Legal Services
107 High Street
Mount Holly, N.J. 08060
(609) 261-1088

CONDADO DE CAMDEN

South Jersey Legal Services
745 Market Street
Camden, N.J. 08102
1(800) 496-4570 • (856) 964-2010

CONDADO DE CAPE MAY
South Jersey Legal Services
1261 Route 9 South
P.O. Box 785
Cape May Court House, N.J. 08210
(856) 935-8047

CONDADO DE ESSEX
Essex-Newark Legal Services
5 Commerce Street, 2nd Floor
Newark, N.J. 07102
(973) 824-3000 • (973) 624-4500

CONDADO DE HUDSON
Northeast New Jersey Legal Services
574 Summit Avenue
Jersey City, N.J. 07306-2797
(201) 792-6363

CONDADO DE MERCER
Central Jersey Legal Services
198 West State Street
Trenton, NJ 08608
(609) 695-6259

CONDADO DE MONMOUTH
Ocean-Monmouth Legal Services
303 West Main Street, 3rd Floor
Freehold, N.J. 07728
(732) 866-0020

CONDADO DE OCEAN
Ocean-Monmouth Legal Services
The Cory Building
599 Route 37 West
Toms River, N.J. 08755
(732) 341-2727

CONDADO DE SALEM
South Jersey Legal Services
Concorde Professional Building
390 N. Broadway, Suite 1300
Pennsville, NJ 08070
(856) 678-6492 • 1(800) 496-4570

CONDADO DE SUSSEX
Legal Services of Northwest Jersey
18 Church Street
Newton, N.J. 07860
(973) 383-7400

CONDADO DE WARREN
Legal Services of Northwest Jersey
91 Front Street, P.O. Box 65
Belvidere, N.J. 07823
(908) 475-2010

CONDADOS DE CUMBERLAND Y SALEM
South Jersey Legal Services
415 W. Landis Avenue, 2nd Floor
Vineland, N.J. 08360
(856) 691-0494 • 1(800) 510-2492

CONDADO DE GLOUCESTER
South Jersey Legal Services
47 Newton Avenue
Woodbury, N.J. 08096
(856) 848-5360

CONDADO DE HUNTERDON
Legal Services of Northwest Jersey
82 Park Avenue
Flemington, N.J. 08822-1170
(908) 782-7979

CONDADO DE MIDDLESEX
Central Jersey Legal Services
317 George Street, Ste. 201
New Brunswick, N.J. 08901-2584
(732) 249-7600

CONDADO DE MORRIS
Legal Services of Northwest Jersey
30 Schuyler Place, 2nd Floor
P.O. Box 900
Morristown, N.J. 07963
(973) 285-6911

CONDADO DE PASSAIC
Northeast New Jersey Legal Services
152 Market Street
Paterson, N.J. 07505
(973) 523-2900

CONDADO DE SOMERSET
Legal Services of Northwest Jersey
34 West Main Street, Ste. 301
Somerville, NJ 08876-2216
(908) 231-0840

CONDADO DE UNION
Central Jersey Legal Services
60 Prince Street
Elizabeth, N.J. 07208
(908) 354-4340

CONSEJOS DE SEGURIDAD PARA EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS

1. Dispositivos de seguridad (cerraduras con pestillo, mirillas, cadenas de seguridad de la puerta) son obligatorios para su protección. ¡ÚSELOS!
2. No deje entrar extraños a su departamento. Los empleados de los servicios públicos, los técnicos telefónicos, etc., llevan una identificación (I.D.) con fotografía; insista en ver una identificación antes de abrir la puerta. No permita que extraños entren a su departamento para curiosear y vean lo que tiene en él.
3. Llame a la policía si sospecha de una persona o actividad en su edificio.
4. Si descubre que entraron a robar en su departamento mientras no estaba, no toque nada más que su teléfono. Llame a la policía. **NO ORDENE SUS COSAS.**
5. No deje pequeños objetos de valor tirados donde los puedan ver. Puede alquilar una caja de seguridad en su banco. Es menos costosa que perder sus objetos de valor. También es una buena idea proteger su inversión en la propiedad y protegerse de responsabilidad en caso de que alguien resulte lesionado en su departamento al contratar un seguro de bienes.
6. Intente organizar una unidad de **VIGILANCIA CONTRA LA DELINCUENCIA** en su edificio o piso. Cuidarse unos a otros da resultado. El departamento de policía local puede ayudarlo a organizarla correctamente.
7. No deje las llaves de su casa o departamento en el llavero con las llaves de su automóvil.
8. Los estacionamientos asignados no deben tener el mismo número que el departamento ocupado por el propietario del automóvil, porque esto puede indicar a los ladrones que no hay nadie en casa. Los arrendadores e inquilinos deben cooperar para desarrollar y seguir un sistema más seguro de identificación del estacionamiento.
9. Aunque no lo exija su arrendamiento, puede dejar una llave de reserva en la oficina de administración, en un sobre sellado, de preferencia uno personalizado, con su firma perpendicular sobre la solapa del sobre sellado. Puede ser útil en caso de una emergencia, falla del sistema o incendio.
10. No deje su departamento sin cerrar con llave, aunque solamente vaya al buzón, a la lavandería o a la piscina. Es una invitación para los intrusos.

IDENTIFICACIÓN DE OPERACIÓN

La “Identificación de operación” es el grabado de sus objetos de valor con su número de licencia de conducir de New Jersey para disuadir a los ladrones y además demostrar la propiedad en caso de que el artículo sea robado y recuperado por la policía. Los objetos de valor rotulados de forma permanente son más difíciles de deshacerse para un ladrón y muchas veces no se molestará en robar estos artículos.

NO marque objetos de valor con su número del Seguro Social. Los reglamentos federales que rigen la identidad de las personas inscritas en el Seguro Social hacen que sea casi imposible rastrear estos números.

Generalmente hay grabadores eléctricos disponibles en la Unidad de Prevención del Delito del Departamento de Policía o puede comprar uno barato en una ferretería. Debe rotular sus objetos de valor con “NJ” seguido del número de su licencia de conducir. Este número permite establecer la relación con usted en caso de que la policía recupere bienes rotulados o robados.

Los objetos de valor que no se pueden marcar, como antigüedades, platería, porcelana, monedas, etc., se deben fotografiar en detalle con una descripción completa del artículo en la parte posterior de la fotografía.

Después de que haya rotulado sus bienes de valor, pegue un autoadhesivo de la Operación Identificación en todas las puertas exteriores para anunciar el hecho. Este sólo acto puede desalentar a un posible ladrón. Puede encontrar autoadhesivos en el Departamento de Policía.

Asegúrese de tener un registro de todos los objetos de valor marcados que incluya el número de serie, la marca, el modelo y la ubicación de la rotulación que usted hizo. Para conseguir un grabador eléctrico y una hoja de inventario, comuníquese con la Unidad de Prevención del Delito de la Policía.

OTROS ORGANISMOS Y ORGANIZACIONES

La siguiente es una lista de organismos públicos y organizaciones privadas que ofrecen servicios de información a los arrendadores y a los inquilinos. La ofrecemos sólo para su referencia, sin expresar ni insinuar con ello ningún tipo de aprobación. Esta lista no es parte de la declaración de Veracidad en los Alquileres y será actualizada en cada nueva edición. Las organizaciones que estén interesadas en ser incluidas pueden contactar al departamento en la dirección que se encuentra en la parte trasera de este folleto. El departamento se reserva el derecho de determinar cuáles organizaciones u organismos se incluirán en las ediciones futuras.

Los inquilinos que necesiten información pueden comunicarse con:

New Jersey Tenants Organization
389 Main Street
Hackensack, NJ 07601
(201) 342-3775

Los inquilinos o arrendadores que necesiten información, pueden comunicarse con: (anteriormente NJ Council of Multi Housing Industry)

NJ Apartment Association
104 Interchange Plaza, Suite 201
Monroe Twp., NJ 08831
(732) 992-0600

Información para arrendadores: (servicio pagado)

Property Owners Association (POA)
1072 Madison Avenue
Lakewood, N.J. 08701
(732) 780-1966 Fax (732) 780-1611

Los propietarios de casas móviles que alquilan terreno en un parque de casas móviles, pueden comunicarse con:

Manufactured Home Owners Association of New Jersey, Inc.
P.O. Box 81
Whiting, N.J. 08759
(732) 350-6122
www.mhoanj.org

Los propietarios de parques de casas móviles y arrendadores de remolques alquilados, pueden comunicarse con:

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

Para la defensa de los inquilinos:

The Tenants Rights and Information Network (T.R.A.I.N.)
Post Office Box 14
Plainsboro, NJ 08536
trainpdg@yahoo.com

Para preguntas acerca de la construcción de casas móviles, puede comunicarse con:

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

Para los parques de casas móviles que se denominen a sí mismos como parques sólo para adultos, pueden comunicarse c:

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 más preguntas sobre casas móviles, contacte a un abogado privado a su elección. Para obtener referencias de abogados, comuníquese con la Asociación de Abogados de su Condado (County Bar Association) que figura en su directorio telefónico o con la oficina de Servicios Legales de su Condado.

Si se enfrenta a una acción de desalojo o una conversión de condominio, para obtener información acerca de sus derechos bajo estas circunstancias puede solicitar copias de la Ley de Desalojo de:

NJ Department of Community Affairs
Bureau of Homeowner Protection
Landlord-Tenant Information Service
Post Office Box 805
Trenton, NJ 08625-0805
www.nj.gov/dca/divisions/codes/

Si su idioma principal es el español y necesita asistencia, por favor comuníquese con el Centro Hispano de Investigación, Desarrollo y Políticas, (CHPRD, *Center for Hispanic Policy, Research and Development*). La CHPRD puede ofrecerle una lista de recursos locales disponibles para la comunidad hispana. Para obtener información adicional, puede comunicarse con el CHPRD en:

New Jersey Department of Community Affairs
Center for Hispanic Policy, Research and Development
PO Box 800
Trenton, NJ 08625-0800
Telephone: (609) 984-3223

Para obtener información sobre los códigos de vivienda y requisitos de mantenimiento para residencias múltiples (edificios de departamentos con 3 o más unidades habitacionales) o para obtener una copia del reglamento de mantenimiento de hoteles y residencias múltiples, puede escribir o llamar a:

Department of Community Affairs
Bureau of Housing Inspection
PO Box 810
Trenton, NJ 08625-0810
Telephone: (609) 633-6210

Si es un inquilino que vive en una vivienda pública subsidiada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, *U.S. Department of Housing and Urban Development*) y desea presentar un reclamo con respecto al mantenimiento, discriminación, prácticas ilegales u otras preocupaciones de los residentes, puede comunicarse con:

U.S. Department of Housing and Urban Development
One Newark Center
1085 Raymond Blvd., 13th Floor
Newark, New Jersey 07102-5260

Línea telefónica para quejas sobre viviendas habitadas por familias múltiples
1(800) 685-8470, TTY 1(800) 432-2209



FORMULARIO DE PEDIDO

DEPARTAMENTO DE ASUNTOS COMUNITARIOS DE NEW JERSEY
DIVISIÓN DE CÓDIGOS Y ESTÁNDARES
SERVICIO DE INFORMACIÓN PARA ARRENDADORES E INQUILINOS

Modificado en junio de 2010

La Ley de Veracidad en los Alquileres (N.J.S.A. 46:8-43 et seq) exige que el Departamento de Asuntos Comunitarios prepare y publique una declaración de derechos y responsabilidades de los inquilinos y arrendadores residenciales. La ley también exige que los arrendadores de las residencias con más de dos unidades (o más de tres unidades si el arrendador ocupa una de ellas) le entregue la declaración de Veracidad en los Alquileres, ahora disponible en formato de folleto, a cada uno de los inquilinos antes o durante la ocupación. Los infractores de la Ley serán responsables de una multa de hasta \$100.00 por cada violación.

El folleto de Veracidad en los Alquileres es un resumen de las leyes, reglamentos y casos de tribunales existentes. Este folleto solo es para propósitos informativos, funciona como una guía para los arrendadores e inquilinos, y no es ni exhaustivo ni detallado. LA REPRODUCCIÓN DE ESTE FOLLETO PARA SU DISTRIBUCIÓN ESTÁ PROHIBIDA. Está disponible en inglés y español a un costo de \$2.00 cada uno.

**Por favor produzca sus cheques u órdenes de compra pagables a:
TREASURER, STATE OF NEW JERSEY. No envíe dinero en efectivo.**

Adjunto \$ _____ por _____ copias del folleto de Veracidad en los Alquileres, en inglés.
Adjunto \$ _____ por _____ copias del folleto de Veracidad en los Alquileres, en español.

ENVÍE POR CORREO A:

Nombre _____

Dirección _____

(Se necesita una dirección por compras superiores a 10 folletos)

Nombre del edificio _____

Ciudad y estado _____ Código postal _____

Teléfono _____

ENVÍE ESTE FORMULARIO POR CORREO, CON EL PAGO A:

N.J. Department of Community Affairs
Division of Codes and Standards
Landlord-Tenant Information Service
P.O. Box 805
Trenton, New Jersey 08625-0805

LA ENTREGA PUEDE DEMORAR 4 A 6 SEMANAS