

VERACIDAD

EN

LOS ALQUILERES

Una guía sobre
los derechos y las responsabilidades
de los arrendatarios y arrendadores
residenciales de New Jersey



Chris Christie
Gobernador

Kim Guadagno
Vicegobernadora

Lori Grifa
Comisionada

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 ayudarlo con esta nueva responsabilidad, informándole de asuntos importantes acerca de alquilar en nuestro estado.

La Ley de “Veracidad en los alquileres” fue firmada en 1976 y desde entonces, hemos estado imprimiendo este folleto como una guía de referencia de manera que conozca y comprenda sus derechos como inquilino, así como las responsabilidades y derechos de los propietarios de inmuebles. Este folleto esboza la información acerca de su contrato de alquiler, su depósito en garantía, discriminación, seguridad y muchos otros temas concernientes a su apartamento o casa alquilada. El folleto es actualizado anualmente para que usted tenga la información al día sobre las leyes, reglamentos y otra información concerniente a alquilar en New Jersey.

El Departamento de Asuntos Comunitarios se dedica a ayudar y a proteger a los ciudadanos de New Jersey. Esperamos que encuentre este folleto un valioso recurso y lo animamos a leerlo todo y a consultarlo con frecuencia.

Nuevamente, felicitaciones por haber alquilado su casa nueva en New Jersey.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

Información sobre la "Ley de veracidad en los alquileres" (<i>Truth In Renting Act</i>)	1
Información sobre la declaración actual	1
Nota especial sobre la aplicabilidad	2

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Disposiciones generales	2
Contratos de arrendamiento para viviendas móviles: comunidades de arrendamiento residencial privado	4
Contratos de arrendamiento de viviendas públicas	5
Renovación y ruptura	5
Notificación de la rescisión del contrato de arrendamiento	7
Ley de ayuda civil para militares (<i>Service Members Civil Relief Act</i>)	8
Derecho de ingreso	8
Depósitos de garantía	9
Mascotas	12
Discriminación	13
Protección contra el fraude al consumidor	14
Multas por daño a la propiedad	14
Disposición de los bienes muebles que el arrendatario deja una vez que se muda de la propiedad	15
Verificación de solvencia y antecedentes	15

ALQUILER

Periodo de gracia para ciudadanos mayores	16
Falta de pago y embargo	16
Aumentos y control del alquiler	16
Viviendas subsidiadas o financiadas por el gobierno	18
Reembolso del impuesto sobre la propiedad para arrendatarios	18
Reembolso justo para el arrendatario (<i>Fair Tenant Rebate</i>)	19

HABITABILIDAD

Identidad del arrendador	20
Normas de salud, seguridad y mantenimiento	21
Inspección estatal y aplicación de la ley	21
Dispositivos de seguridad para la protección de niños para ventanas	22
Detectores de humo y de monóxido de carbono	22
Cerraduras	23
Requisitos estatales de calefacción y servicios públicos	23
Administración judicial del alquiler en caso de viviendas de calidad inferior y derivación de servicios públicos	24
Consejo de salud local	24
"Reparación y deducción" y "Retención del alquiler"	25
Preservación y administración judicial de viviendas de familias múltiples	26
Mantenimiento de la vivienda pública	26

ÍNDICE

Aviso federal sobre la pintura a base de plomo	27
Pintura a base de plomo	28
Publicación de los resultados de los análisis del agua potable	29
Requisito de notificación de área de inundación	30
Información sobre el seguro contra delitos	30

DESALOJO

Desalojo no autorizado	30
Causas de desalojo	31
Desalojo de viviendas ocupadas por el propietario en las que residen dos o tres familias	39
Desalojo de pensiones	40
Desalojo de viviendas públicas	40
Multas por violaciones a la ley de desalojos	40
Represalias: derechos civiles de los arrendatarios	41
Procedimientos para la recuperación de propiedades	41

CIUDADANOS MAYORES Y ARRENDATARIOS DISCAPACITADOS

Arrendamiento protegido para personas mayores y discapacitadas	42
Ley de protección al arrendatario de 1992 (<i>Tenant Protection Act</i>)	42
Declaración de divulgación para los residentes de viviendas para ciudadanos mayores	43
Notas finales de Veracidad en los alquileres	43
Oficinas del defensor judicial de New Jersey	46
Oficinas de lucha contra la discriminación	47
Programas de servicios legales de New Jersey	48
Consejos de seguridad para apartamentos	49
Operación Identificación	50
Agencias y organizaciones adicionales	51

Información sobre la “Ley de veracidad en los alquileres” (*Truth In Renting Act*)

La “Ley de veracidad en los alquileres” se decretó el 19 de febrero de 1976, como el Capítulo 310 de las Leyes públicas de New Jersey de 1975. La Ley obliga al Departamento de asuntos comunitarios de New Jersey a elaborar, distribuir y actualizar anualmente una declaración en los idiomas inglés y español sobre los derechos y las responsabilidades establecidos de los arrendatarios y arrendadores residenciales del estado. La Ley demanda la distribución de dicha declaración a todos los arrendatarios que hayan alquilado por al menos un mes residencias con más de dos unidades habitacionales (o más de tres si el arrendador ocupa una de éstas). Es necesario que el arrendador otorgue una copia de la declaración actual a cada arrendatario cuando se celebre un contrato de arrendamiento y que ponga dicha declaración a disposición de los arrendatarios, en una ubicación del edificio que se pueda encontrar con facilidad. El arrendador debe guardar toda documentación o comprobantes que verifiquen la distribución de la declaración de la Ley de veracidad en los alquileres a los nuevos arrendatarios.

Un arrendador que no distribuye de forma adecuada la declaración se encuentra sujeto a una multa de hasta \$100.00 por cada falta. La ejecución de dicho estatuto se lleva a cabo a través del Tribunal Superior, Parte Civil Especial, Sección de Arrendador-Arendatario del condado donde se encuentra ubicado el edificio o del condado donde reside la parte demandada.

Información sobre la declaración actual

La Declaración de veracidad en los alquileres es publicada por el Servicio de información para arrendadores y arrendatarios del Departamento de asuntos comunitarios. Si desea obtener información adicional para arrendadores y arrendatarios ingrese a nuestro sitio web http://www.nj.gov/dca/codes/lt/table_of_contents.shtml. El Servicio de información para arrendadores y arrendatarios no tiene jurisdicción sobre la administración de los tribunales y tampoco puede brindar asesoría legal. Cualquier modificación en el tamaño de impresión o contenido del folleto que el Servicio de información para arrendadores y arrendatarios no apruebe por escrito se considerará una infracción a la Ley. La fecha límite para la distribución de la declaración actual es 30 días luego de que el Departamento de asuntos comunitarios disponga su distribución.

La declaración se basa en casos del tribunal, reglamentaciones y leyes estatales actuales. Su propósito es únicamente informativo y de referencia; no tiene como objetivo brindar asesoramiento legal. Tampoco es un resumen completo de todas las leyes y resoluciones judiciales asociadas a las relaciones entre arrendadores y arrendatarios. Cualquier persona que tenga la intención de iniciar una acción legal en un conflicto entre arrendador y arrendatario probablemente deba consultar al organismo de ejecución correspondiente, una agencia de servicios legales del condado, un abogado particular o una organización de propietarios, de arrendatarios o de casas móviles (consulte una lista de direcciones y números telefónicos al dorso del folleto).

Nota especial sobre la aplicabilidad

La información que contiene esta declaración debería ser en general útil para todos los arrendadores y arrendatarios residenciales de New Jersey. Sin embargo, no todas las leyes se aplican a todos los tipos de edificios. Las personas pueden averiguar si la ley se aplica a su situación leyendo cuidadosamente la sección que describe esa ley. Si no menciona que hay excepciones, entonces la ley se aplica a todos los arrendadores y arrendatarios residenciales.

Si desea obtener información adicional, puede enviar sus solicitudes por fax al (609) 984-7954. También puede enviarlas por correo electrónico a LTInfo@dca.state.nj.us. Recuerde que este servicio sólo le brinda información. Si desea obtener información y asistencia legal, comuníquese con la Oficina de servicios legales adecuada que aparece en el dorso de este folleto, con el colegio de abogados del condado o con un abogado.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Disposiciones generales

La relación arrendador-arrendatario se forma cuando un arrendador permite que otra persona utilice una unidad habitacional por un período de tiempo específico a cambio de un alquiler. Una unidad habitacional puede ser un apartamento, una vivienda, una habitación o una vivienda móvil o espacio para una vivienda móvil. Las partes de un contrato de arrendamiento deben tener por lo menos 18 años de edad y estar en pleno uso de sus facultades mentales.⁽¹⁾

Un contrato de arrendamiento puede ser verbal o escrito. Si es escrito, se debe realizar en un lenguaje simple.⁽²⁾ Esto significa que debe escribirse para que la persona promedio pueda entenderlo. La División de asuntos del consumidor revisará los contratos de arrendamiento para verificar que cumplan con la Ley de lenguaje simple (*Plain Language Law*). Esta revisión se encuentra disponible únicamente para aquellos arrendadores que la soliciten por escrito. Se cobra un cargo por este servicio. Si desea obtener más información, escriba a la División de asuntos del consumidor a la siguiente dirección: Division of Consumer Affairs, Post Office Box 45027, Newark, NJ 07101, o llame al (973) 504-6200.

La Ley de veracidad en los alquileres⁽³⁾ establece que cualquier contrato de arrendamiento por escrito que se celebre o se ofrezca a un arrendatario no debe violar ninguna ley del estado vigente al momento en que se celebra dicho contrato. Las disposiciones del contrato de arrendamiento deben ser razonables. Una vez que se celebra, ninguna de las partes puede ser obligada a aceptar ningún nuevo acuerdo mientras se encuentre en vigencia. Se debe establecer claramente cualquier cargo que el arrendador pretenda cobrar. Esto evita confusiones y posibles disputas más adelante. Un contrato de arrendamiento puede permitir un "cargo por mora" cuando el alquiler no se paga hasta cierta fecha y también puede establecer que el arrendatario pagará los honorarios del abogado del arrendador y los costos judiciales en caso de desalojo por falta de pago del alquiler o por otras causas.

El contrato de alquiler por escrito debe permitir expresamente que el arrendador recupere una parte razonable de los honorarios de sus abogados e incluir

los cargos por mora como parte del alquiler para que un juez considere dichos gastos como alquiler adicional en un proceso sumario de desalojo.⁽⁴⁾

El arrendatario debe leer el acuerdo de alquiler antes de firmarlo. Se aconseja que el arrendatario obtenga una copia del contrato de arrendamiento para sus registros al momento en que éste se firma. Si un nuevo arrendador toma control del edificio, tanto el nuevo arrendador como el arrendatario deben respetar el contrato de arrendamiento hasta su vencimiento.

Se pueden evitar disputas posteriores si el arrendatario y el arrendador (o el representante del arrendador) recorren juntos la unidad y hacen una lista (la cual debe estar firmada por ambos) de todos los artículos que necesitan ser reparados o reemplazados. Ni el arrendador ni el arrendatario tienen derecho a dañar la propiedad del otro y cualquiera puede ser demandado por el otro por cualquier daño a la propiedad.

Algunas de las disposiciones que se encuentran en los contratos de arrendamiento son una cuestión de preferencia del arrendador. A continuación encontrará ejemplos de tales disposiciones: 1) El arrendador puede restringir el subarrendamiento o la cesión de la unidad arrendada; 2) el arrendador puede prohibir o limitar la presencia de animales domesticados; sin embargo en los proyectos de viviendas o desarrollos inmobiliarios planificados para ciudadanos mayores (los ciudadanos mayores deben ser mayores de 62 años y se debe incluir a un cónyuge sobreviviente si tal persona tuviere 55 años o más) que tengan tres o más unidades de arrendamiento, el arrendador debe permitir la presencia de animales domesticados a menos que éstos se conviertan en una molestia o que el arrendatario no cumpla las reglas y normas relacionadas con su cuidado y mantenimiento;⁽⁵⁾ 3) el arrendador puede exigir a los arrendatarios que le entreguen copia de sus llaves; 4) el arrendador puede exigir que el arrendatario obtenga un seguro de responsabilidad del arrendatario.

Si un contrato de arrendamiento incluye disposiciones contrarias a los estatutos estatales, las ordenanzas locales o las normas gubernamentales o si el arrendatario cree que una disposición es irracional, éste tiene derecho a presentar una actuación en el Tribunal Superior, División de Leyes, Parte Civil Especial del condado en el que se encuentra ubicado el edificio solicitando que el tribunal elimine la disposición del contrato de arrendamiento.⁽⁶⁾ Si un arrendatario y un arrendador no se ponen de acuerdo acerca de una disposición del contrato de arrendamiento antes de la aceptación del documento, el arrendatario puede presentar una actuación judicial que solicite la clarificación de la disposición, o el arrendador puede llevar al arrendatario al tribunal en un procedimiento de desalojo en el que un juez decidiría sobre la situación.

Aunque no es una exigencia de todas las municipalidades, en los casos en los que lo es, es responsabilidad del arrendador obtener una cédula de habitabilidad antes de que el nuevo arrendatario se mude a una unidad.

El arrendador no puede prohibir ni evitar la instalación de un servicio de televisión por cable, ni restringir irracionalmente la instalación de una antena satelital individual y no puede exigir el pago adelantado para permitir la instalación. La instalación debe realizarse de acuerdo con las disposiciones de la Comisión Federal de Comunicaciones (FCC). Las antenas satelitales deben colocarse en la

propiedad en la que el arrendatario tiene uso o control exclusivos. El arrendador puede restringir la instalación en áreas comunes como descansos de escaleras, techos o paredes exteriores en viviendas múltiples. El arrendador también puede restringir razonablemente la instalación para evitar el daño a la propiedad, si existe un riesgo de seguridad o si la propiedad es un edificio histórico o si se encuentra en un distrito histórico. Además, si hubiera disponible una antena común para el uso de los residentes, entonces el arrendador puede no permitir la instalación de una antena satelital de propiedad individual, siempre y cuando los costos y los servicios sean los mismos.⁽⁷⁾ Si un arrendatario o un arrendador desea presentar una queja relacionada con el contrato de arrendamiento o con las restricciones gubernamentales locales con respecto a la instalación de una antena satelital, puede comunicarse con la Oficina del secretario de la Comisión Federal de Comunicaciones a la siguiente dirección: Office of the Secretary, Federal Communications Commission, 445 12th Street, S.W., Washington, D.C. 20554, Attn: Media Bureau.

Contratos de arrendamiento para viviendas móviles: Ley de comunidades de arrendamiento residencial privado (*Private residential Leasehold Communities Law*)

El arrendador u operador de un parque de viviendas móviles o una comunidad de arrendamiento residencial privado debe: 1) ofrecer un contrato de arrendamiento por escrito de una duración de por lo menos 12 meses a cada hogar dentro del parque o la comunidad. El contrato de arrendamiento debe ofrecerse dentro de los 30 días anteriores al momento en que el nuevo propietario se mude legalmente; 2) otorgar al habitante una copia de todas las reglas y normas del parque o comunidad antes de firmar el contrato; 3) publicar una copia de las reglas y normas de parque o comunidad en el área de recreación o en otro lugar del parque o comunidad donde se la pueda encontrar fácilmente y 4) divulgar todos los honorarios, cargos y evaluaciones, los cuales deben basarse en costos reales incurridos, y todas las reglas y normas, antes de que el ocupante se mude.⁽⁸⁾ Cualquier cambio debe notificarse por escrito por lo menos 30 días antes de que entre en vigencia.

Excepto en caso de emergencia, ningún arrendador u operador puede mover o solicitar a alguien más que mueva una vivienda que pertenece a otra persona a menos que pueda demostrarse que es razonablemente necesario hacerlo y se notifique con 30 días de anticipación. El arrendador u operador debe pagar todos los costos de mover una vivienda a su solicitud, inclusive cualquier pérdida o daño. Se considera que el arrendador u operador que cobra el ingreso o cualquier otro cargo para permitir el ingreso a un parque o comunidad altera el orden público y la persona que realiza el pago puede recuperar el doble del monto más costos en el Tribunal Superior del condado en el que se ubica el parque o comunidad o del condado en el que reside el arrendador.

Ningún arrendador u operador puede negar a un residente el derecho de vender su vivienda dentro del parque o comunidad ni exigir que la unidad sea movida por la sola razón de haber sido vendida. El arrendador u operador puede reservarse el derecho de aprobar al comprador, pero no puede negar su

permiso irracionalmente. No puede prohibirse la publicación de un cartel que diga “Se vende” en una vivienda,⁽⁹⁾ ni el arrendador u operador puede cobrar una comisión u honorarios por la venta a menos que haya actuado como agente de ventas según un acuerdo por escrito con el propietario de la vivienda.

La Ley de comunidades de arrendamiento residencial privado ⁽¹⁰⁾ establece restricciones para aquellas comunidades que se ajustan a la definición de los estatutos, que delimitan los derechos y responsabilidades en las áreas de las asociaciones de propietarios de comunidades, primero en cuanto a la venta y el fin del uso residencial de la comunidad o la venta de la comunidad en su totalidad. Si desea obtener más información, solicite una copia de la ley y consulte la lista de fuentes de información adicionales sobre viviendas móviles que aparece en el dorso de este folleto.

Contratos de arrendamiento de viviendas públicas

Las autoridades de vivienda pública deben seguir las normas para los contratos de arrendamiento desarrolladas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los Estados Unidos y las leyes estatales existentes. Las normas del HUD enumeran tanto disposiciones que deben incluirse en los contratos de arrendamiento de las autoridades de vivienda como disposiciones que pueden dejarse de lado. Las preguntas relacionadas con la vivienda pública deben dirigirse al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos a la siguiente dirección: U.S. Department of Housing and Urban Development, New Jersey State Office, 1 Newark Center, Attn: Public Housing, 12th Floor, Newark, New Jersey 07102-5260, (973) 622-7900.

Renovación y ruptura

Un contrato de arrendamiento es un contrato vinculante entre el arrendador y el arrendatario y no puede romperse por ninguna razón por parte de ninguna de las partes, a excepción de lo que se detalla a continuación:

ningún arrendador de propiedades residenciales en arrendamiento, excepto en los casos de viviendas ocupadas por el propietario en las que viven dos o tres familias, moteles, hoteles y unidades transitorias o de temporada, puede dejar de renovar cualquier contrato, independientemente de si es escrito o verbal, excepto por una de las razones de justa causa descritas en detalle en la sección titulada “Desalojo”.⁽¹¹⁾ Los arrendatarios de edificios de dos o tres unidades en los que habita el propietario deben consultar la sección titulada “Desalojo de viviendas ocupadas por el propietario en las que residen dos o tres familias”.

Según la Ley de rescisión del contrato de arrendamiento por enfermedad incapacitante, accidente o fallecimiento (*Lease Termination Due to Disabling Illness, Accident or Death Law*),⁽¹²⁾ el arrendatario puede romper el contrato de arrendamiento bajo las siguientes condiciones. Se requiere una notificación por escrito con 40 días de anticipación en cada caso. El arrendatario debe desocupar y devolver la posesión de la propiedad al arrendador por lo menos cinco días hábiles antes de que se cumpla el plazo de 40 días a partir del momento en que el arrendador recibió la notificación. El alquiler debe pagarse hasta el día de la rescisión.

a) Bajo ciertas circunstancias, un arrendatario que sufre una enfermedad inca-

pacitante o un accidente que tenga como consecuencia una disminución en sus ganancias puede rescindir el contrato de arrendamiento de una duración de uno o más años luego de presentar un formulario prescrito por ley y disponible a través del Departamento de asuntos comunitarios de New Jersey. Si desea recibir una copia, escriba al Servicio de información para arrendadores y arrendatarios a PO Box 805, Trenton, NJ 08625-0805, Fax: 609-984-7954.

- b) Los arrendatarios de 62 años de edad o más que ingresan en una institución de residencia asistida, un asilo de ancianos o una comunidad de cuidados continuos para personas mayores pueden romper su contrato de arrendamiento. El arrendatario, su cónyuge o su representante legal debe proporcionar notificación por escrito de la rescisión del contrato al arrendador y adjuntar una certificación del médico tratante que establezca que el arrendatario o su cónyuge necesita vivir en una institución de residencia asistida, un asilo de ancianos o una comunidad de cuidados continuos para personas mayores y la documentación que certifique que éste ha sido aceptado en una de estas instituciones.
- c) Los arrendatarios de 62 años o más que no viven aún en viviendas para personas de ingresos bajos o medios y tienen la oportunidad de acceder a éstas pueden romper sus contratos de arrendamiento. El arrendatario, su cónyuge o su representante legal debe notificar por escrito la rescisión del contrato al arrendador y adjuntar la documentación del contrato de arrendamiento o de la intención de arrendar correspondiente al proyecto de viviendas para personas de ingresos bajos o medios.

Si el arrendador no puede o no quiere adaptar una unidad para permitir el acceso a discapacitados haciéndose cargo de los costos, para un arrendatario discapacitado o un miembro de la familia directa del mismo, que ha resultado incapacitado como consecuencia de la pérdida del uso de una o más extremidades o que requiere un dispositivo de asistencia para moverse, el contrato de arrendamiento puede ser rescindido una vez que se cumpla el período de 40 días después de que el arrendador reciba la notificación de rescisión del contrato de arrendamiento y los formularios de la certificación de los médicos tratantes enviados por el arrendatario. Estos formularios pueden obtenerse a través del Servicio de información para arrendadores y arrendatarios, P.O. Box 805, Trenton, New Jersey, 08625. ⁽¹³⁾

El mismo procedimiento se aplica a la rescisión de un contrato de arrendamiento en caso del fallecimiento del arrendatario o el cónyuge del arrendatario, excepto que no se prescribe un formulario específico. ⁽¹⁴⁾

Estas disposiciones no se aplican a ningún contrato de arrendamiento que disponga específicamente lo contrario. Un arrendador puede demandar a un arrendatario que rompe un contrato de arrendamiento y el arrendatario puede resultar responsable por el pago del alquiler hasta la fecha de vencimiento del contrato además de los costos en los que incurra el arrendador para volver a arrendar la unidad. Para mitigar las pérdidas en las que incurre, el arrendador debe hacer un esfuerzo de buena fe para volver a arrendar la unidad. ⁽¹⁵⁾

El arrendatario no debe pagar el alquiler por el tiempo que la unidad vuelva a arrendarse a un precio igual o mayor que el que aparece en el contrato de arrendamiento. Además, el arrendatario no será responsable por los pagos del alquiler si puede demostrar que la razón por la que rompió el contrato fue que la unidad arrendada se encontraba inhabitable. Se utiliza el término “desalojo implícito” para describir una situación en la que el arrendatario debe mudarse porque el arrendador no mantiene la unidad arrendada en condiciones habitables.⁽¹⁶⁾ Debido a que la determinación del monto de dinero que debe el arrendador o el arrendatario será decidido en última instancia por un juez del Tribunal Superior, resultan esenciales tanto la documentación de las condiciones inhabitables como la notificación *por escrito* al arrendador solicitando que se corrijan dichas condiciones para probar un caso de desalojo implícito.

Notificación de la rescisión del contrato de arrendamiento

El arrendatario tiene la responsabilidad de pagar el monto total del alquiler a tiempo. El propietario tiene la responsabilidad de mantener la unidad habitacional en condiciones habitables.

El arrendatario que permanece en la unidad después de haber notificado a su arrendador su intención de dejarla, podría tener que pagar alquileres dobles por los meses en los que continúe ocupando la misma.⁽¹⁷⁾ A menos que se especifique lo contrario en el contrato de arrendamiento, el arrendatario que tenga intención de mudarse al vencerse el contrato debe notificar por escrito al arrendador con por lo menos un mes completo de anticipación.

Los contratos de arrendamiento mensuales se renuevan automáticamente a menos que el arrendatario o el arrendador tomen medidas para finalizarlos. El arrendatario puede rescindir un contrato mes a mes (o cualquier contrato de arrendamiento que no tenga un plazo de duración específico) proporcionando notificación por escrito un mes antes del momento en el que comenzaría el período de arrendamiento renovado. Por ejemplo, si un arrendatario debe pagar el alquiler el 15 de enero, debe notificar al arrendador antes del 15 de diciembre o ese mismo día. El arrendador debe cumplir los requisitos de la Ley de desalojos y no puede negarse a renovar un contrato de arrendamiento sin una causa (consulte la sección Causas de desalojo), excepto en el caso de una vivienda ocupada por el propietario en la que viven dos o tres familias o arrendatarios transitorios o de temporada.

La mayoría de los contratos de arrendamiento anuales contienen una sección en la que se explica cómo pueden renovarse. Por ejemplo, el contrato puede establecer que a menos que el arrendador o el arrendatario lo rescindan, el contrato se renovará automáticamente. La mayoría de los contratos de arrendamiento anuales exigen notificación con una anticipación de entre 60 y 90 días. Si un arrendatario no envía la correspondiente notificación por escrito o no lo hace a tiempo, el contrato se renovará. Un contrato de arrendamiento anual que no se renueva automáticamente se convierte en un contrato mes a mes.

Ley de ayuda civil para militares (*Service Members Civil Relief Act*)

Los miembros de las Fuerzas Armadas que arriendan un apartamento antes de entrar al servicio tienen derecho según esta ley (18) de romper el contrato bajo las siguientes circunstancias: a) en cualquier momento una vez que el arrendatario ingresa al servicio militar; b) si el militar, mientras se encuentra de servicio, celebra el contrato de arrendamiento y después de ese momento recibe órdenes para cambiar de estación en forma permanente o partir con una unidad militar por no menos de 90 días; c) si el militar, mientras se encuentra de servicio, celebra el contrato de arrendamiento y luego recibe órdenes de la Fuerzas Armadas para cambiar de estación de manera permanente fuera de los Estados Unidos continentales o de partir con una unidad militar por un período no menor a 180 días. El militar debe proporcionar al arrendador una notificación por escrito de la rescisión del contrato de arrendamiento y una copia de las órdenes de las Fuerzas Armadas. La notificación de la rescisión del contrato debe proporcionarse por adelantado. La rescisión del contrato será efectiva el último día del mes siguiente al mes en el que se entregue la notificación. El militar no incurrirá en responsabilidades monetarias adicionales una vez que notifique adecuadamente al arrendador. El arrendador debe devolver el depósito de garantía de acuerdo a lo que establece la ley aplicable.

Además, si el alquiler no supera los \$2,400 al mes (este monto se incrementará cada año de acuerdo con el componente del Índice de rendimiento de costos (CPI) para la vivienda), los procedimientos de desalojo pueden ser suspendidos por el tribunal durante tres (3) meses a menos que éste encuentre que la capacidad de pago del arrendatario no se ve afectada sustancialmente por razones relacionadas con el servicio militar.

Si desea obtener más información acerca de la Ley, inclusive los requisitos específicos de notificación y los plazos, el personal de las Fuerzas Armadas puede comunicarse con la Sección de asistencia legal de Fort Dix al (609) 562-3043 o con Servicios legales de la Oficina de reserva de Fort Monmouth al (732) 532-4371.

Derecho de ingreso

No existen leyes en New Jersey que exijan que el arrendatario le entregue al arrendador una llave ni que prohíban que el arrendador guarde una llave de la unidad arrendada. Los tribunales en general han aprobado disposiciones en los contratos de arrendamiento que exigen que el arrendatario entregue una llave al arrendador, citando situaciones en las que la falta de una llave podría tener como resultado la pérdida de vida o propiedades en caso de una emergencia. Las disputas entre el arrendador y el arrendatario relacionadas con el uso de una llave que no puedan decidirse por acuerdo mutuo podrían tener que ser decididas por el Tribunal Superior. El tribunal podría negar al arrendador el derecho de tener una llave si el arrendatario puede demostrar que el primero ha abusado de su derecho. Tal abuso podría incluir el uso de la llave para ingresar al hogar del arrendatario sin una notificación previa (excepto en caso de emergencia). Además, el arrendador puede resultar responsable ante el arrendatario por cualquier propiedad dañada o robada si se sabe que el arrendador tiene una llave y

la ha utilizado para ingresar a la unidad arrendada cuando el arrendatario no se encuentra en su hogar.

El arrendatario que disputa el derecho del arrendador de tener una llave puede simplemente negarse a entregar una. El arrendador puede entonces iniciar un procedimiento de desalojo basándose en la negación a cumplir con una disposición razonable del contrato de arrendamiento. El arrendador debe probar que la solicitud no es irracional.

Los arrendatarios deben tener en cuenta que las normas que rigen el mantenimiento de hoteles y edificios de unidades habitacionales múltiples, N.J.A.C. 5:10-5.1(c), establecen que “todos los ocupantes de cada unidad habitacional deben dar al propietario de la misma, a su agente o a sus empleados, acceso a cualquier parte del edificio luego de haber sido notificados con un tiempo de anticipación razonable, el cual es de un día en circunstancias normales en el caso de los edificios de unidades habitacionales múltiples... con el objetivo de realizar la inspección y las reparaciones o alteraciones necesarias para cumplir con la ley y estas normas. En caso de emergencias estructurales o de seguridad, se deberá brindar acceso inmediato”.

El objetivo de esta norma es permitir que se realicen las inspecciones para mantener los edificios de unidades habitacionales múltiples en interés de la seguridad, la salud y el bienestar públicos, de acuerdo con la N.J.A.C. 5:10-1.2. No hay un estatuto ni jurisprudencia disponible que dicte un requisito de notificación ni la obligación del arrendatario de dar acceso al arrendador a la propiedad arrendada para mostrarla con el objetivo de volver a arrendarla o venderla. El tema del ingreso debería tratarse en el contrato de arrendamiento. Las disputas que surjan con respecto al derecho de ingreso del arrendador deben decidirse caso por caso en el tribunal.

Depósitos de garantía

La Ley de depósitos de garantía (*Security Deposits Law*) se aplica a la mayoría de las propiedades de arrendamiento residencial, inclusive a las viviendas móviles. La excepción es una vivienda ocupada por el dueño en la que viven dos o tres familias. Sin embargo, el arrendatario de una vivienda ocupada por el propietario en la que viven dos o tres familias puede hacer que esta disposición sea aplicable a su arrendamiento 30 días después de enviar una solicitud por escrito al arrendador para que éste cumpla con los requisitos de la Ley de depósitos de garantía.⁽¹⁹⁾

El depósito de garantía no puede superar la suma equivalente a un mes y medio de alquiler.⁽²⁰⁾ Puede ser menos. Cualquier aumento anual adicional del depósito de garantía no puede exceder el 10% del depósito de garantía actual. El arrendador no puede cobrar un depósito de garantía por las mascotas que exceda el monto de un mes y medio de alquiler al sumarse al depósito de garantía normal.⁽²¹⁾

En el caso de *Brownstone Arms v. Asher*, los tribunales determinaron que los alquileres pagados por anticipado que excedieran el monto de un mes y medio de alquiler violan la Ley de depósito de garantía.⁽²¹⁾ Por lo tanto, cualquier fondo pagado por adelantado que se retenga como garantía de pagos de alquiler

futuros se considera parte del depósito de garantía. Esto incluye el alquiler del último mes. No importa qué nombre se dé a los fondos pagados por anticipado. El arrendador sólo puede exigir un monto equivalente a un mes y medio del alquiler del arrendatario como garantía y el pago del primer mes de alquiler al comienzo del contrato. Esto significa que el arrendador no puede exigir un monto mayor a dos meses y medio de alquiler al momento de celebrar el contrato de arrendamiento; este monto incluye el depósito de garantía y el primer mes de alquiler.

El dinero que corresponde al depósito de garantía continúa siendo propiedad de la persona que realiza el depósito y la persona que recibe el dinero debe guardarlo. Esto significa que esta persona no puede utilizar el dinero de ninguna manera que la ley no permita.

El dinero de la garantía debe ser depositado en un banco o en una asociación de ahorro y préstamos de New Jersey en una cuenta que genere intereses a la tasa actual. Sin embargo, la persona que recibe el dinero del depósito de garantía de 10 unidades o más debe invertir ese dinero en un fondo de inversión asegurado del mercado monetario de una compañía de inversiones ubicada en New Jersey o depositarlo en un fondo de inversión del mercado monetario de un banco de New Jersey, una caja de ahorro o una asociación de ahorros y préstamos. Este artículo de la Ley de depósito de garantía no rige sobre los depósitos de garantía para uso o arrendamiento de temporada. El uso o arrendamiento de temporada se refiere a un uso o arrendamiento residencial de una duración de no más de 125 días consecutivos realizado por una persona que cuenta con un sitio de residencia permanente en otro lugar. El uso o arrendamiento de temporada no se refiere al uso o arrendamiento de módulos habitacionales realizado por trabajadores agrícolas temporarios, de temporada o inmigrantes en relación a su trabajo o al lugar en el que se lleva a cabo el trabajo.⁽²²⁾

El interés o las ganancias que genere el depósito de garantía pertenecen al arrendatario y le serán pagados en efectivo o se acreditarán como pago del alquiler; serán pagaderos al momento de la renovación o el aniversario del contrato de arrendamiento del arrendatario o el 31 de enero, si el arrendatario ha sido notificado por escrito de que los pagos de los intereses se realizarán el 31 de enero de cada año.⁽²³⁾

La persona que recibe un depósito de garantía no puede combinar este dinero con sus propios fondos. Dentro de los 30 días posteriores al recibo del depósito de garantía y al momento del pago de los intereses anuales, el arrendador debe notificar por escrito al arrendatario el nombre y la dirección de la institución bancaria o compañía de inversiones en la que el dinero está depositado, el monto del depósito, el tipo de cuenta y la tasa de interés actual para dicha cuenta. Además, el arrendador debe notificar al arrendatario dentro de los 30 días si transfiere el dinero del depósito de garantía a un nuevo arrendador o si lo cambia de cuenta o de banco. Si un arrendatario no recibe las notificaciones correspondientes o el pago de los intereses como es debido, éste puede utilizar el depósito de garantía como pago de alquiler notificando por escrito al arrendador de que el dinero de la garantía más los intereses a una tasa del 7% anual serán aplicados al pago del alquiler o a la cancelación de pagos vencidos o por vencer del arrendatario. Sin

embargo, si el arrendatario no recibe la notificación anual al momento del pago del interés anual o si no recibe dicho pago, como es debido, éste debe notificar por escrito al arrendador y darle un plazo de 30 días para que cumpla con los requisitos del pago y la notificación antes de poder utilizar el depósito de garantía para el pago del alquiler.⁽²⁴⁾ Si el depósito de garantía se utiliza para pagar el alquiler, el arrendador no podrá solicitar un depósito de garantía adicional.

Dentro de los cinco (5) días posteriores al desplazamiento del arrendatario causado por incendio, inundación, expropiación o evacuación, el arrendador debe devolver el depósito de garantía. La ley exige la devolución cuando un funcionario público autorizado publica una notificación que prohíbe la ocupación o ha certificado que se espera que el desplazo continúe por más de siete (7) días. Dentro de los tres (3) días hábiles posteriores a la recepción de la notificación de desplazo, el arrendador debe informar al arrendatario dónde puede retirar el depósito de garantía. El arrendador puede organizar para que un secretario municipal guarde el depósito de garantía para que el arrendatario pueda retirarlo en la oficina de dicho funcionario. Si el arrendatario no retira el depósito en 30 días, el arrendador puede volver a depositarlo en la institución bancaria o la compañía de inversiones en la que estaba depositado antes. Si el arrendatario luego puede volver a ocupar el apartamento pero ya ha retirado el depósito de garantía, deberá volver a pagárselo (deberá pagar un tercio del mismo inmediatamente, otro tercio en 30 días y el último tercio en 60 días) al arrendador.

Dentro de los 30 días posteriores a la finalización de un arrendamiento, el arrendador debe devolver al arrendatario el depósito de garantía, más los intereses generados, realizando las deducciones correspondientes.⁽²⁵⁾ Las deducciones pueden incluir el costo de cualquier daño que supere el desgaste natural por el uso y el transcurso del tiempo y cualquier otro monto que se le debe al arrendador de acuerdo a los términos del contrato de arrendamiento. El arrendador debe devolver el dinero ya sea mediante una entrega personal o por correo certificado. Si el arrendador hiciera cualquier deducción del depósito de garantía, también deberá enviar al arrendatario una lista detallada de dichas deducciones por correo certificado dentro de los 30 días. Si el monto de dinero que el arrendatario debe al arrendador por daños o alquileres impagos es mayor al monto del depósito de garantía, éste último puede demandar al arrendatario por la diferencia. No se debe realizar ninguna deducción del depósito de garantía de un arrendatario que permanece en posesión de la propiedad arrendada.

Si el arrendador no devuelve el depósito de garantía dentro de los 30 días o si el arrendatario no está de acuerdo con el monto deducido, éste último puede presentar una demanda. Si el arrendatario tiene éxito, el tribunal puede concederle el doble del monto retenido ilícitamente junto con los costos del tribunal y honorarios razonables del abogado.⁽²⁶⁾ Sin embargo, si el arrendatario rompe el contrato y deja la unidad habitacional antes de su vencimiento sin una causa legal, el contrato no se considera rescindido. El contrato de arrendamiento se considera rescindido una vez que la unidad es arrendada nuevamente o el contrato vence, siempre y cuando el arrendatario haya notificado al arrendador como lo exige el contrato de arrendamiento. La fecha en la que la unidad es arrendada nuevamente determina la fecha de rescisión del contrato incumplido.

⁽²⁷⁾ Por lo tanto, en el caso de un contrato de arrendamiento que ha sido roto por el arrendatario, los 30 días que tiene el arrendador para devolver el depósito de garantía no comienzan hasta que este último vuelve a arrendar la unidad.

Si la propiedad se vende o se transfiere, es deber del nuevo propietario obtener el depósito de garantía del arrendatario más los intereses devengados sobre el mismo, los cuales fueron cobrados por el propietario anterior. Ya sea que el depósito y los intereses se transfieran o no, el nuevo propietario es el responsable de invertir el depósito de garantía, realizar todas las notificaciones y pagar los intereses; también es responsable de devolver el depósito de garantía más cualquier ganancia o interés acumulados.⁽²⁸⁾

La sección Reclamos Menores de la Parte Civil Especial del Tribunal Superior, División de Leyes del condado en el que se encuentra el edificio o del condado en el que reside el arrendador tiene jurisdicción en toda acción que involucre depósitos de garantía, que no exceda el monto de \$5,000, lo que incluye cualquier multa aplicable pero no costos. En el caso de acciones que superen los \$5,000 pero que no excedan los \$15,000, éstas se deben presentar en la Parte Civil Especial de la División de Leyes del Tribunal Superior.⁽²⁹⁾ No existe ninguna agencia estatal que tenga jurisdicción sobre disputas de depósitos de garantía. Todas las disputas deben resolverse a través de acciones judiciales.

Toda persona que utilice ilegalmente el dinero de un depósito de garantía puede enfrentar cargos penales por alteración del orden público y puede ser sometida a pagar una multa de no menos de \$200 o a un máximo de 30 días de prisión, o a ambos.⁽³⁰⁾

Mascotas

En general, los arrendadores tienen derecho a incluir una disposición de no admisión de mascotas en el contrato de arrendamiento. Sin embargo, los arrendadores nuevos (o existentes) no podrán cambiar el contrato (al momento de la renovación) a aquellos arrendatarios a los que se les permitió tener mascotas y, de hecho, las tienen viviendo en sus unidades al comienzo y durante todo el arrendamiento, para prohibir que mantengan las mascotas que ya se les había permitido tener. Sin embargo, el arrendador podría prohibir el alojamiento de mascotas que reemplacen a las anteriores o mascotas adicionales que el arrendatario pueda adquirir en el futuro.⁽³¹⁾ El arrendador puede exigir al arrendatario que saque la mascota de la propiedad arrendada si ésta es una molestia continua para el bienestar o para la propiedad del arrendador o de los otros residentes. Si el arrendatario no se lleva la mascota, el arrendador puede solicitar el desalojo por violación del contrato de arrendamiento debido a la molestia continua causada por la mascota. Los arrendatarios deben mantener a sus mascotas controladas y obedecer todo requisito que establezca el contrato con respecto al cuidado y control del comportamiento de las mascotas, las áreas de actividad o paseo designadas y la limpieza de desechos. Los arrendatarios deben obedecer todas las leyes federales, estatales y locales relacionadas con el mantenimiento de sus mascotas.

Cualquier ciudadano mayor que viva en un proyecto de vivienda para ciudadanos mayores y notifique por escrito al arrendador puede tener o cuidar

una mascota. Sin embargo, el arrendador puede negarse a renovar el contrato de un arrendatario a causa de una mascota bajo las siguientes circunstancias: si la existencia o el comportamiento de la mascota viola algún código local, estatal o federal de uso, salud o edilicio; si el arrendatario no cuida a la mascota de manera adecuada; si el arrendatario no controla a la mascota al ingresar o salir del edificio con ella o si el arrendatario no se encarga inmediatamente de quitar cualquier desecho de su mascota cuando se lo solicita el arrendador; si el arrendatario no mantiene los desechos de su mascota en las áreas en las que no interfieren con las áreas comunes o las entradas y salidas de cualquier persona desde y hacia el proyecto de viviendas para ciudadanos mayores. El arrendador puede establecer reglas y normas razonables por escrito, que determinen cómo los ciudadanos mayores deben cuidar y mantener a los animales domésticos, excepto que el arrendador no puede exigir que éstos sean esterilizados o castrados. Todas estas reglas y normas deben transmitirse, por escrito, a los residentes de cada unidad habitacional en el proyecto de vivienda para ciudadanos mayores y deben incorporarse a cada contrato de arrendamiento en su siguiente renovación y en la escritura maestra y los estatutos, según sea el caso.⁽³²⁾

Discriminación

La Ley contra la discriminación (*Law Against Discrimination*) de New Jersey exige trato igualitario en la venta o arrendamiento de viviendas independientemente de la raza, credo, color, origen nacional, ascendencia, sexo, estado civil, situación de sociedad doméstica, situación familiar, orientación sexual, incapacidad mental o física, nacionalidad o fuente legal de ingresos.⁽³³⁾ La ley se aplica a todas las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, excepto a aquellas que involucran viviendas ocupadas por el propietario en las que viven una o dos familias, las residencias planificadas exclusivamente y en las que habitan personas de un solo sexo (por ejemplo, un edificio de la Asociación Cristiana de Jóvenes, YMCA) y las viviendas con restricciones de edad relacionadas con la situación familiar.⁽³⁴⁾ Los reclamos por discriminación deben presentarse en la oficina correspondiente de la División de derechos civiles del Departamento de leyes y seguridad pública de New Jersey. (En el dorso del folleto encontrará las direcciones de las oficinas).

Tanto las leyes federales como las estatales prohíben negar el arrendamiento a una familia que tiene niños, excepto en el caso de las viviendas construidas para personas mayores y de las estructuras ocupadas por el propietario que no cuentan con más de dos unidades habitacionales. En este contexto, se prohíbe exigir la cancelación del contrato de arrendamiento por el nacimiento de un niño. No es ilegal negar el arrendamiento si se produjera un hacinamiento ilegal o una violación de los límites legales de ocupación o si el solicitante tiene una mala calificación crediticia o no cuenta con suficientes ingresos para cubrir el alquiler. Consulte también la Ley federal de vivienda justa (*Federal Fair Housing Act*).⁽³⁵⁾

Se pueden presentar reclamos contra una persona que se niega a arrendar o que intenta cancelar un contrato de arrendamiento a causa de discriminación ilegal en el Tribunal Superior de New Jersey. Las violaciones a la ley federal pueden informarse al Departamento de vivienda y desarrollo urbano de los Estados

Unidos o al Fiscal federal de los Estados Unidos. Si desea obtener información adicional con respecto a la discriminación en la vivienda en New Jersey, la dirección del sitio web es la siguiente: <http://www.state.nj.us/lps/dcr/law.html>.

El arrendador no está obligado a modificar una propiedad existente en arrendamiento que se encuentra ocupada o que será ocupada por una persona discapacitada. Sin embargo, el arrendador debe permitir que la persona discapacitada realice las modificaciones razonables (haciéndose cargo ella misma de los costos) que pueda necesitar para disfrutar plenamente de la propiedad. El arrendador puede exigir que el arrendatario restaure las condiciones interiores originales de la propiedad, previas a la modificación, a excepción del desgaste natural por el uso y el transcurso del tiempo y también puede solicitar que se depositen fondos en una cuenta de depósito en garantía para la restauración de la propiedad. El arrendador también puede solicitar una descripción de las modificaciones y evidencia de los permisos necesarios. ⁽³⁶⁾

Protección contra el fraude al consumidor

El engaño, el fraude, la distorsión y la omisión conciente o negarse a dar información importante relacionada con la venta o la publicidad de bienes inmuebles son ilegales en New Jersey.⁽³⁷⁾ El consumidor agraviado puede presentar una demanda reclamando el triple del monto de los daños más los honorarios de los abogados por fraude al consumidor.⁽³⁸⁾ Puede comunicarse con la Oficina de protección al consumidor de la División de asuntos del consumidor del Departamento de leyes y seguridad pública en la siguiente dirección: 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, o al teléfono (973) 504-6200, o en www.nj.gov/oag/ca/home.htm, si desea obtener más información relacionada con la Ley de fraude al consumidor.

Multas por daño a la propiedad

La destrucción, avería o daño a la propiedad causado por el arrendatario, ya sea intencionalmente o por negligencia grave, es causa de desalojo.⁽³⁹⁾ Tres (3) días después de haber notificado por escrito al arrendatario,⁽⁴⁰⁾ el arrendador puede presentar un proceso sumario de desalojo en la Sección Arrendador-Arrendatario de la Parte Civil Especial de la División de Leyes del Tribunal Superior del condado en el que se encuentra ubicado el edificio para obtener la posesión de la propiedad.

El arrendador puede demandar al arrendatario destructor por medio de una acción civil en el Tribunal Superior para recuperar los costos que provocaron los daños. La Sección Arrendador-Arrendatario de la Parte Civil Especial de la División de Leyes del Tribunal Superior del condado en el que se ubica el edificio, tiene jurisdicción entre el arrendador y el arrendatario cuando el monto que se reclama es \$15,000.00 o menos.

Si un arrendatario daña o destruye intencionalmente la propiedad del arrendador como represalia por la presentación de un procedimiento de desalojo, éste puede enfrentar cargos penales por delitos contra la propiedad y se le puede exigir pagar por los daños. ⁽⁴¹⁾

Disposición de los bienes muebles que el arrendatario deja una vez que se muda de la propiedad

El arrendador debe obtener una orden de remoción o una notificación escrita del arrendatario que indique que éste renuncia a la posesión de la propiedad. Entonces el arrendador puede disponer de los bienes que el arrendatario ha dejado allí, únicamente si cree razonablemente que el arrendatario ha dejado los bienes en la propiedad sin intención de reclamar luego ni unos ni la otra.

Para disponer de los bienes del arrendatario, el arrendador debe primero notificar por escrito al arrendatario de acuerdo con lo que exige la ley en relación al contenido, la entrega y el almacenamiento. El arrendador debe poner los bienes a disposición del arrendatario sin exigir el pago de ningún alquiler impago. Sin embargo, el arrendatario deberá reembolsar al arrendador por el costo razonable de la remoción de los bienes de la propiedad arrendada para llevarlos a un depósito seguro y de su almacenamiento allí.

El arrendatario debe notificar al arrendador en la fecha especificada en la notificación de este último o antes de la misma si tiene intención de mudar los bienes del departamento o del depósito y debe hacerlo en el tiempo que se especifica en la notificación o dentro de los 15 días posteriores a su respuesta, lo que suceda más tarde. De otra manera, el arrendador puede considerar que los bienes han sido abandonados.

El cumplimiento en buena fe de los requisitos de la ley constituye una defensa completa ante cualquier acción iniciada por un arrendatario contra el arrendador por la pérdida o el daño de los bienes. Sin embargo, si el arrendador toma y retiene los bienes del arrendatario sin cumplir con la ley, el arrendatario se ve liberado de cualquier responsabilidad de reembolsar al arrendador por los costos y tiene derecho a recuperar hasta dos veces el valor de los daños reales que sufra.⁽⁴²⁾

Verificación de solvencia y antecedentes

Los arrendadores pueden acceder a informes de crédito de posibles arrendatarios emitidos por una oficina de créditos o una agencia de control de arrendatarios. El arrendador puede utilizar la información obtenida para decidir si aprobar o no la solicitud. Si la solicitud de un arrendatario es rechazada debido al informe de crédito, el arrendador debe proporcionar al arrendatario el nombre, la dirección y el número de teléfono de la agencia de informes de crédito o de control que le otorgó el informe negativo.⁽⁴³⁾ El arrendador puede cobrarle al arrendatario el costo del informe. El arrendador también puede solicitar el pago de cargos razonables de solicitud o verificación de empleo. Si desea obtener más información acerca de la Ley de Equidad de Informes de Crédito (Fair Credit Reporting Act) llame sin cargo al 1-877-FTC-HELP (1-877-382-4357) o visite su sitio web: www.ftc.gov. Los arrendadores también pueden realizar verificación de antecedentes a través de registros públicos. Además, pueden intentar verificar la veracidad de toda la información que brinda el arrendatario en su solicitud de arrendamiento.

El arrendatario tiene la responsabilidad de pagar el monto total del alquiler a tiempo. El propietario tiene la responsabilidad de mantener la unidad habitacional en condiciones habitables.

El arrendatario que permanece en una unidad después de haber notificado al arrendador su intención de dejarla puede tener la obligación de pagar el doble del monto del alquiler por los meses en los que continúe ocupando la unidad sin un contrato de arrendamiento.⁽⁴⁴⁾

Periodo de gracia para ciudadanos mayores

Cualquier ciudadano mayor que reciba una Pensión de la tercera edad del Seguro Social, una Pensión de retiro del ferrocarril o cualquier otra pensión gubernamental relacionada con la Pensión de la tercera edad del Seguro Social, además de aquellas personas que reciban Beneficios por discapacidad del Seguro Social, Seguridad del ingreso suplementario o beneficios del programa Work First New Jersey, deberán contar con un período de gracia de cinco (5) días hábiles para el pago del alquiler cuando éste se vence el primer día del mes. No se debe cobrar ningún cargo por mora durante este período de gracia. Cualquier persona que no tenga en cuenta este período de gracia puede enfrentar cargos penales por alteración del orden público.⁽⁴⁵⁾

Falta de pago y embargo

El arrendador no puede tomar o retener las posesiones de un arrendatario residencial por falta de pago del alquiler. El término legal que define esta práctica es “embargo”. El arrendador no puede utilizar el embargo para cobrar el dinero que se le debe por un contrato de arrendamiento u otro acuerdo en una unidad que sólo se utiliza como residencia.⁽⁴⁶⁾

El arrendatario puede demandarlo por los daños que sufra como consecuencia del embargo por falta de pago del alquiler en la Parte Civil Especial del Tribunal Superior del condado en el que se encuentra ubicado el edificio o del condado en el que reside el acusado. El tribunal puede conceder el doble del valor de los daños más el costo de la acción judicial a un arrendatario cuyos bienes fueron embargados ilegalmente.

Cuando un arrendatario amenaza con dejar la unidad sin pagar el alquiler y el arrendador aún no ha recibido la sentencia del tribunal, éste último puede solicitar una orden de restricción que prohíba que el arrendatario 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. Las municipalidades pueden aprobar ordenanzas que establecen el control o la nivelación de los alquileres. Estas ordenanzas son ejecutadas por consejos creados a nivel local. Las ordenanzas de control de alquileres han sido apoyadas como un ejercicio válido del poder de policía municipal en lugares en los que ha habido escasez de viviendas.⁽⁴⁸⁾

Según la Ley de unidades habitacionales múltiples recientemente construidas (*Newly Constructed Multiple Dwellings Law*)⁽⁴⁹⁾ éstas están exentas de cualquier ordenanza de control del alquiler local por un período de 30 años a partir de la finalización de la construcción del edificio. Los alquileres que están subsidiados por fondos del gobierno también pueden estar exentos de las ordenanzas locales de control del alquiler. El arrendatario puede comunicarse con el Consejo de control del alquiler o con un secretario municipal de su ciudad para averiguar si su unidad arrendada está cubierta por una ordenanza de control o nivelación del alquiler.

La Ley de desalojos (*Eviction Law*) contiene los requisitos de notificación para los aumentos del alquiler.⁽⁵⁰⁾ Esta ley dispone que antes de que un propietario pueda desalojar a un arrendatario por la falta de pago de un alquiler que ha aumentado, debe primero presentar una notificación válida de desalojo y aumento de alquiler al arrendatario. Esta notificación no significa que el arrendatario deba dejar la unidad realmente; tiene derecho a permanecer siempre y cuando pague cualquier aumento legal del alquiler. El aumento del alquiler no debe ser excesivo; no debe ser tan irracional que sorprenda a una persona justa y honesta y debe cumplir con cualquier ordenanza municipal que rija los aumentos de alquiler.

Cuando un arrendador cumple con los requisitos para el aumento del alquiler y el arrendatario se niega a pagar el monto incrementado, el primero puede iniciar un proceso de desalojo. Si el aumento es excesivo o si el arrendatario no ha recibido la notificación adecuada, este último puede presentar una reclamación en el consejo de control del alquiler de la municipalidad, si hubiere uno. En aquellos lugares en donde no hay control del alquiler por parte de la municipalidad y se cobra un aumento en el alquiler que el arrendatario no paga alegando que es excesivo, el arrendador puede intentar desalojar al arrendatario probando en una acción judicial que el aumento no es excesivo. Si el tribunal decide que el aumento es legal, el arrendatario deberá pagarlo para evitar el desalojo.

El tribunal ha determinado que al momento de establecer si un aumento es excesivo, el juez puede considerar los siguientes factores: el monto propuesto para el aumento del alquiler; los gastos y la rentabilidad del arrendador; la comparación del alquiler existente y el propuesto con los alquileres que se cobran en propiedades similares en la misma área geográfica; la posición relativa de negociación de las partes y sus propios conocimientos generales.⁽⁵¹⁾

Si un edificio se convierte en un condominio o en una forma de propiedad cooperativa, o para cobrar la propiedad simple de las unidades, los alquileres no pueden aumentarse para cubrir los costos que resulten únicamente de la conversión.⁽⁵²⁾ Esto no significa que los alquileres no puedan aumentarse para cubrir los costos de nuevos servicios o comodidades. Esta prohibición se aplica a todos los arrendatarios del edificio, independientemente de si son elegibles para el arrendamiento protegido como ciudadanos mayores o personas discapacitadas.

Viviendas subsidiadas o financiadas por el gobierno

Los desarrollos de viviendas que pertenecen o son subsidiados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los Estados Unidos,

como así también los desarrollos no subsidiados con hipotecas aseguradas por el HUD que éste último determine que tienen ciertos problemas económicos, no están sujetos al control municipal del alquiler. Si desea obtener más información sobre la notificación adecuada de un aumento de alquiler (el monto permitido para cada aumento en los edificios del HUD), comuníquese con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano a la siguiente dirección: U.S. Department of Housing and Urban Development, New Jersey State Office, 1 Newark Center, 12th Floor, Newark, New Jersey 07102-5260, (973) 622-7900. De manera similar, los alquileres fijados y controlados por la Agencia de Financiación de Viviendas e Hipotecas de New Jersey (NJHMFA) en los proyectos que financia no están sujetos a las ordenanzas municipales de control del alquiler. Si desea obtener más información acerca de las notificaciones adecuadas de aumento del alquiler o el monto permitido de aumento del alquiler en proyectos de la NJHMFA, comuníquese con ésta última en la siguiente dirección: New Jersey Housing and Mortgage Finance Agency, 637 South Clinton Ave., Post Office Box 18550, Trenton, New Jersey 08650-2085, (609) 278-7400.

Reembolso del impuesto sobre la propiedad para arrendatarios

La Ley de reembolso del impuesto sobre la propiedad para arrendatarios (*Tenant Property Tax Rebate Act*),⁽⁵³⁾ según la modificación de 1998, puede exigir que los propietarios de cinco (5) o más unidades para arrendar transfieran a sus arrendatarios, como crédito en el alquiler o un reembolso de dinero en efectivo, el monto total de cualquier reducción en el impuesto actual sobre la propiedad. Las reducciones se calculan comparando los impuestos del presente año con los del año anterior (comenzando en 1998) que muestre un monto mayor de impuestos. La diferencia es el monto que debe devolverse a los arrendatarios. Las municipalidades que cuentan con ordenanzas para el control del alquiler que no permiten que los arrendadores transfieran los aumentos impositivos a los arrendatarios no están sujetas a la ley. La ley también contiene excepciones para ciertos tipos de propiedades de temporada, propiedades exentas de impuestos u otras propiedades especiales.

En cada municipalidad en la que se debe aplicar un reembolso, el recolector local de impuestos envía una Notificación de reducción de impuestos a los propietarios de edificios dentro de los 30 días posteriores a la emisión de las boletas de impuestos para dicho propietario. Generalmente, los reembolsos se realizarán en cuotas mensuales en las fechas de pago del alquiler, comenzando dentro de los 30 días posteriores a la recepción de la Notificación de reducción de impuestos. El primer reembolso debe ser acumulativo desde enero y todos 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 las municipalidades elegibles, el reembolso del impuesto sobre la propiedad se adeuda a los arrendatarios sólo cuando los impuestos se reducen debido a: 1) una revaluación municipal amplia de todos los bienes inmuebles y sólo en el primer año en el que entra en vigencia la revaluación; 2) generalmente, cuando la tasa del impuesto sobre la propiedad del año actual es menor a la del

año base (habitualmente 1998); 3) que los contribuyentes reciben un crédito en la tasa impositiva a través del Programa de Ayuda a la Eficiencia Regional (REAP); el monto total del crédito del REAP debe ser transmitido a los arrendatarios.

La ley y las reglas contienen detalles sobre la elegibilidad y otros temas más profundos que los que se cubren aquí. Si desea obtener información adicional dirija todas sus preguntas acerca del programa a Tenant Property Tax Rebate Program, Division of Local Government Services, Department of Community Affairs, Post Office Box 803, Trenton, New Jersey 08625-0803, (609) 292-4656, o escriba un correo electrónico a dlgs@dca.state.nj.us, o visite el sitio web www.state.nj.us/dca/lgs/tenreb/. El programa también cuenta con un manual denominado “Guía para el arrendador y el arrendatario sobre la Ley de reembolso del impuesto a la propiedad para arrendatarios” que puede obtener sin cargo escribiendo o enviando un correo electrónico a las direcciones antes mencionadas.

Reembolso justo para el arrendatario (*Fair Tenant Rebate*)

Los arrendatarios también pueden ser elegibles para un reembolso denominado “Reembolso justo para el arrendatario”, si fueron arrendatarios durante el año para el cual se presentó la declaración de impuestos. Esto no es un crédito sobre los pagos del alquiler y no es pagado por o a través del arrendador. El arrendatario puede recibir el pago de la División de impuestos de New Jersey completando la información requerida en el formulario de solicitud para el reembolso justo para el arrendatario TR 1040, que forma parte del formulario del impuesto sobre los ingresos brutos de New Jersey. Este formulario debe enviarse antes del 15 de abril de cada año a la División de impuestos de New Jersey. Incluso los arrendatarios que no deben presentar una declaración por el impuesto a la renta deben presentar este formulario. Es posible que resulten elegibles para este reembolso. Las preguntas relacionadas con este crédito deben dirigirse al Servicio de información para los contribuyentes de la División de impuestos de New Jersey a la siguiente dirección: New Jersey Division of Taxation, Taxpayers Information Service, 50 Barrack Street, Post Office Box 269, Trenton, NJ 08646, o a los teléfonos: (609) 292-6400 o (800) 323-4400.

Identidad del arrendador

La ley exige al arrendador propietario de una vivienda en la que resida una familia o dos, y que no esté ocupada por su propietario, que presente una declaración de registro al secretario de la municipalidad del lugar en el que se encuentre ubicado el edificio.⁽⁶⁴⁾ En caso de que el edificio cuente con tres (3) o más unidades, debe presentarse dicha declaración ante la Oficina de inspección de viviendas a la siguiente dirección: Bureau of Housing Inspection, Post Office Box 810, Trenton, New Jersey 08625-0810, en un formulario de registro provisto por la Oficina. La Oficina envía al secretario municipal una copia autenticada del formulario de registro presentado. No es necesario presentar este formulario en el caso de viviendas ocupadas por su dueño en las que viven dos familias.

La declaración de registro debe ser entregada a cada arrendatario y debe ser publicada en el edificio, en un lugar donde se la pueda ver fácilmente. El documento debe indicar la fecha de redacción, así como los nombres y direcciones de las siguientes personas: 1) el o los propietarios del edificio o del negocio de arrendamiento si no se tratare de las mismas personas; 2) el agente registrado y los funcionarios de la sociedad en caso de que el propietario sea una persona jurídica; 3) una persona que tenga su oficina o resida en el mismo condado en el que se encuentra el edificio y que esté autorizada para recibir notificaciones judiciales, en caso de que el propietario no se encuentre en el condado; 4) el agente inmobiliario; 5) personal regular de mantenimiento; 6) el representante del propietario, que debe estar disponible y capacitado para actuar en caso de emergencia (se debe publicar el número de teléfono del representante) y 7) todo titular de una hipoteca inscrita que grave el edificio. Si el propietario proporciona gas oil para calefaccionar el edificio, también debe constar el nombre y dirección del proveedor y la calidad del combustible.

Todo arrendador que deba presentar un certificado de registro debe, asimismo, presentar un registro modificado ante el organismo correspondiente (la Oficina de inspección de viviendas o el secretario municipal) dentro de los 20 días posteriores a cualquier modificación de esta información. También se deben publicar en el edificio las declaraciones de registro corregidas y se debe notificar por escrito a todos los arrendatarios dentro de los siete (7) días posteriores a la presentación. En toda acción de desalojo iniciada por un arrendador que no haya cumplido las disposiciones de la presente ley, el tribunal debe, conforme a la ley, reservar el dictado de sentencia y debe continuar con la causa; es decir, debe mantener la causa abierta y no pronunciar sentencia de desalojo, por un plazo de hasta 90 días para dar tiempo al arrendador de cumplir con las disposiciones. La falta de cumplimiento por parte del propietario en el plazo estipulado conlleva la desestimación del caso por parte del tribunal, por lo que no se desaloja al arrendatario.

El Tribunal Superior, División de Leyes, Parte Civil Especial y el tribunal municipal del lugar en que se encuentre ubicada la propiedad, tienen jurisdicción concurrente para imponer sanciones a aquellos arrendadores que no cumplan con los requisitos dispuestos por la Ley de identidad del arrendador.

La multa máxima es de \$500.00 por cada infracción y podrá ser cobrada en un procedimiento sumario conforme a la Ley de cumplimiento de penas. El Fiscal General, la municipalidad del lugar en el que se encuentra ubicada la propiedad o cualquier otra persona puede interponer la demanda. El tribunal remitirá a la municipalidad del lugar donde se encuentra ubicada la propiedad toda multa cobrada, a excepción de aquellos casos en que la acción sea interpuesta por el Fiscal General, en los que se la remite al estado.⁽⁵⁵⁾

Normas de salud, seguridad y mantenimiento

Tanto los arrendadores como los arrendatarios deben cumplir con determinadas obligaciones referidas al mantenimiento de las unidades habitacionales. Dichas obligaciones se desprenden de disposiciones del contrato de arrendamiento, de la legislación de New Jersey, de ordenanzas municipales locales y de fallos judiciales. El arrendatario debe proteger y preservar la propiedad del arrendador. Se deben seguir las prácticas generalmente aceptadas de limpieza y mantenimiento. Se debe notificar al arrendador, en tiempo y forma, las reparaciones o mejoras necesarias. El arrendatario debe restituir la propiedad al arrendador en las mismas condiciones en que la recibió, a excepción del desgaste natural por el uso y el transcurso del tiempo.

El arrendador debe mantener la propiedad en condiciones habitables. La Corte Suprema de New Jersey ha sostenido que toda vez que un arrendador ofrece en arriendo una unidad habitacional, se tiene por supuesto que se encuentra en condiciones habitables y que el arrendador acuerda mantenerla en esas condiciones. El arrendador debe reparar los daños en las instalaciones fundamentales causados por el desgaste natural por el uso y el transcurso del tiempo, previa notificación por escrito diligenciada en la debida forma y siempre y cuando se le haya otorgado un plazo razonable para efectuar las reparaciones.⁽⁵⁶⁾

Conforme a la legislación estatal o las ordenanzas municipales, determinados organismos locales y estatales están facultados para adoptar y aplicar normas referidas a las condiciones de las unidades habitacionales. Estas facultades están enunciadas en los incisos siguientes.

Inspección estatal y aplicación de la ley

La Oficina de Inspección de Viviendas (*Bureau of Housing Inspection*, BHI) del Departamento de asuntos comunitarios debe hacer cumplir en todo el estado la Ley de viviendas múltiples y hoteles y las normas de mantenimiento de hoteles y viviendas múltiples. Todo propietario de una vivienda múltiple que tenga tres (3) o más unidades en una estructura edilicia o un hotel debe presentar un certificado de registro ante la Oficina. Se deben inspeccionar, al menos una vez cada cinco (5) años, las viviendas múltiples y los hoteles.

La Ley de viviendas múltiples y hoteles otorga al Comisionado del Departamento de asuntos comunitarios la facultad de dictar y hacer cumplir normas regulatorias e imponer multas con el objeto de asegurar el adecuado mantenimiento de las viviendas múltiples, de forma tal que no resulten peligrosas para la salud, la seguridad o el bienestar de los arrendatarios o del público en general. Arrendadores y arrendatarios deben cumplir con el mantenimiento edi-

licio de conformidad con estas normas reglamentarias. Los arrendatarios deben cuidar sus unidades e informar al arrendador o al portero de toda violación a los códigos. Asimismo deberán permitir, previa notificación con un día de anticipación, el ingreso del arrendador o su representante a la unidad, con el fin de realizar las inspecciones, reparaciones o modificaciones necesarias para cumplir con las disposiciones de los códigos. En caso de emergencia, se debe permitir el ingreso de inmediato.⁽⁵⁷⁾ El arrendador debe mantener la propiedad en buen estado de conservación y limpieza, desinfectada y sin peligros ni molestias que pudieren atentar contra la salud o la seguridad de los ocupantes. El arrendador debe, además, brindar el mantenimiento básico, que incluye: calefacción, seguridad en el edificio, sistemas de alarma o detectores de humo, sistemas eléctrico y de tuberías que funcionen adecuadamente, etc.

Dispositivos de seguridad para la protección de los niños para ventanas

En el caso de unidades en las que residan niños de 10 años o menos, las normas para hoteles y viviendas múltiples establecen que el arrendador debe, previa solicitud por escrito del arrendatario, brindar y procurar la instalación y el mantenimiento de dispositivos aprobados de seguridad para la protección de los niños, tanto en las ventanas de la unidad habitacional como en las ventanas de fácil acceso en los pasillos públicos. Este requisito no rige para aquellas ventanas que brinden acceso a una escalera de incendios o para aquellas que estén ubicadas en la planta baja, salvo que el alféizar se encuentre a más de seis pies de altura con respecto al nivel del suelo. Tampoco rige para las unidades de arrendamiento por temporada.

En los contratos de arrendamiento se debe notificar a los arrendatarios que, previa solicitud por escrito del arrendatario, el propietario tiene la obligación de brindar y procurar la instalación y el mantenimiento de dispositivos de seguridad para ventanas en aquellas unidades habitacionales en las que residan niños de 10 años de edad o menos. También se debe notificar, por escrito y en forma bianual, a los arrendatarios acerca de las normas regulatorias de los dispositivos de seguridad para ventanas. Asimismo, los arrendadores deben notificar a los arrendatarios de planta baja que también tienen la posibilidad de solicitar dispositivos de seguridad en las ventanas para la seguridad de sus hijos, siempre y cuando las ventanas se encuentren a más de seis pies de altura o existan otras condiciones peligrosas que hagan necesaria la instalación de dichos dispositivos. Conforme a la ley, el arrendador no puede cobrar al arrendatario más de veinte dólares (\$20.00) por cada dispositivo de seguridad para ventanas que se instale en su apartamento.⁽⁵⁸⁾

Detectores de humo y de monóxido de carbono

Se debe equipar con detectores de humo y alarmas de monóxido de carbono las viviendas en las que residen una o dos familias, así como los espacios habitables en hoteles y viviendas múltiples. En el caso de viviendas donde resida una familia o dos, se debe cumplir con el requisito cuando cambien los ocupantes o toda vez que se exija un permiso para realizar un trabajo.⁽⁵⁹⁾ El propietario de una vivienda en la que residen una o dos familias debe obtener un Certificado de cumplimiento de las disposiciones sobre detectores de humo y alarmas de

detección de monóxido de carbono. Este certificado debe ser extendido por el funcionario local de incendios a cargo de la aplicación de la Ley uniforme de seguridad contra incendios. El Departamento de asuntos comunitarios de New Jersey exige el cumplimiento de este requisito con respecto a las viviendas múltiples, de conformidad con las normas regulatorias del mantenimiento de hoteles y viviendas múltiples. ⁽⁶⁰⁾

No se exigen alarmas de detección de monóxido de carbono en aquellos edificios que no cuenten con aparatos que consuman combustible y que no tengan una cochera contigua. El organismo de aplicación puede extender un certificado para una unidad de arrendamiento por temporada por un período de 12 meses, cualquiera sea la frecuencia o la cantidad de cambios en el arrendamiento. ⁽⁶¹⁾

A pedido de un arrendatario que sea sordo o tenga una discapacidad auditiva, el arrendador brindará e instalará detectores de monóxido de carbono y de humo con dispositivos de alarma visual. Deben ser instalados en la unidad o, en el caso de una pensión, en el área donde duerme el solicitante. El arrendatario deberá solicitarlo por escrito al arrendador. ⁽⁶²⁾

Cerraduras

Para que una unidad habitacional sea asegurable, debe contar con cerraduras que cumplan con los estándares federales como se detalla a continuación. La legislación estatal exige que todo arrendador de una vivienda múltiple instale en el edificio cerraduras que cumplan con los estándares federales. Estos estándares son idénticos a los que se exigen de conformidad con las Normas regulatorias para hoteles y viviendas múltiples de New Jersey.

Las normas establecen que se debe proteger cada salida al exterior con una puerta que, de no ser corrediza, debe contar con una cerradura de alta seguridad que emplee ya sea un enclavamiento con traba y cerrojo vertical, un pasador deslizante de al menos 1/2 pulgada o un pasador de al menos 1/2 pulgada con sistema de autobloqueo. ⁽⁶³⁾ Si desea obtener más información sobre cerraduras, envíe una carta al Administrador del código del condado en el que se encuentra ubicado el edificio, Oficina de inspección de viviendas del Departamento de asuntos comunitarios a la siguiente dirección: Bureau of Housing Inspection, Department of Community Affairs, Post Office Box 810, Trenton, NJ 08625-0810, (609) 633-6240). En el caso de edificios de menos de tres (3) unidades, el arrendatario debe contactarse con el inspector municipal de edificios o el funcionario de salud para la aplicación de las ordenanzas locales vigentes.

Requisitos del estado sobre calefacción y servicios públicos

Las Normas sobre vivienda múltiple y hotel establecen estándares de calefacción para edificios de tres (3) o más unidades. Para los edificios de menos de tres (3) unidades, los arrendatarios necesitan contactarse con las oficinas locales de salud o edificación para el cumplimiento de las ordenanzas locales en relación con la calefacción. Cada unidad o espacio habitacional debe contar con un sistema de calefacción que proporcione y mantenga el calor a una temperatura de 68 grados F. El arrendador tiene la responsabilidad de mantener una temperatura de al menos 68 grados F desde el 1° de octubre al 1° de mayo, desde las 6 de

la mañana hasta las 11 de la noche y de 65 grados F en otros horarios; asimismo debe proveer la energía o el combustible necesario y mantener el sistema de calefacción en buen estado para que pueda proporcionar la cantidad de calor necesaria. Sin embargo, el arrendador y el arrendatario pueden convenir que el arrendatario proporcione calor a la unidad habitacional cuando la unidad esté provista de un equipo de calefacción individual y la fuente de dicho calor pueda computarse y facturarse por separado.

La Oficina de Servicios Públicos (*Board of Public Utilities*, BPU) del estado exige el cumplimiento de las normas que les prohíben a las empresas de servicios públicos suspender sus servicios en edificios ocupados por arrendatarios cuyos propietarios no hayan cumplido con los pagos hasta que los arrendatarios hayan sido notificados y se les haya dado la posibilidad de llegar a un acuerdo sobre los pagos futuros.⁽⁶⁴⁾ Las oficinas de la BPU están ubicadas 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 Oficina de Servicios Públicos (BPU) también se encarga de las quejas concernientes al desvío del servicio. La empresa que provee el servicio a la propiedad arrendada proporcionará un formulario para solicitar una investigación acerca del desvío del servicio. No hay costo por llevar a cabo la investigación. Si la investigación revela que a un arrendatario se le factura el servicio utilizado por otro, se contactará al arrendador para corregir el problema.

Depósito judicial del alquiler para viviendas de calidad inferior y desvío de servicios públicos

En caso de que una unidad habitacional no cumpla con los estándares mínimos de seguridad y sanidad, la Ley sobre el depósito judicial del alquiler (*Rent Receivership Law*) le permite al funcionario público de una municipalidad o al o los arrendatarios de una vivienda solicitar a los tribunales un fallo que derive el depósito de los alquileres a los tribunales y la designación de un administrador que deberá utilizar el dinero para corregir las condiciones de inseguridad.⁽⁶⁵⁾

Si la provisión del servicio público del arrendatario ha sido desviada ilegalmente por los propietarios o un tercero sin el consentimiento del arrendatario, y se le facturan los cargos al arrendatario cuyos servicios han sido desviados, y el dueño ha sido notificado por un funcionario público, el arrendatario o una empresa de servicios públicos, y el dueño no ha tomado las medidas necesarias para corregir el desvío ilegal dentro de los 30 días de recibida la notificación, el arrendatario puede entablar una demanda judicial en el Tribunal Superior para el Depósito judicial del alquiler (para depositar el dinero del arrendamiento en los tribunales hasta que se corrija el problema) o en un Tribunal para casos menores. La notificación al arrendador sobre el desvío ilegal debe enviarse por correo certificado.⁽⁶⁶⁾

Consejo de salud local

Un consejo de salud local tiene la facultad de ordenar la remoción de la pintura a base de plomo del interior de una unidad habitacional cuando provoque daño a los ocupantes.⁽⁶⁷⁾ Cuando falla el equipo de calefacción de una unidad residen-

cial y el arrendador no toma medidas adecuadas después de recibir la notificación correspondiente del arrendatario, el consejo de salud local puede actuar como representante del arrendador y ordenar que se efectúen las reparaciones necesarias para que el equipo vuelva a estar en condiciones de funcionar.⁽⁶⁸⁾

Para medidas de emergencia en caso de que no se proveyera la calefacción necesaria, el arrendatario puede comunicarse con el funcionario de salud local inmediatamente después de haber dado o intentado dar aviso al arrendador.

“Reparación y deducción” y “Retención del alquiler”

“Reparación y deducción” y “Retención del alquiler” son recursos de los que dispone el arrendatario 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 que el apartamento sea habitable, tales como el sistema de calefacción, agua corriente fría y caliente, un inodoro que funcione, etc., o una condición peligrosa que amenace la seguridad de los residentes. Un problema de mantenimiento que no haga menos saludable algo necesario para vivir y no amenace la seguridad de los residentes no proporciona una base para la retención del alquiler o una reparación y deducción. Se recomienda la asistencia jurídica o la ayuda de la organización de casas móviles para la utilización de estos recursos.

La Corte Suprema de New Jersey ha autorizado el recurso de autoayuda de “reparación y deducción”.⁽⁶⁹⁾ Un arrendador asegura al comienzo de un contrato de arrendamiento que las instalaciones vitales necesarias para que una unidad habitacional sea habitable se encuentran en buenas condiciones y que la propiedad será mantenida. Cuando hay defectos en las instalaciones vitales, un arrendatario debe primero notificar al arrendador de la situación y conceder una cantidad de tiempo razonable para que el arrendador realice las reparaciones o sustituciones. Si el arrendador no toma medidas, el arrendatario puede realizar las reparaciones y deducir el costo de las rentas futuras. Sin embargo, el arrendador puede iniciar acciones legales contra el arrendador por incumplimiento de pago del alquiler. Como defensa, el arrendatario tendría que probar la presencia de defectos, la inacción del dueño a pesar de haber recibido aviso suficiente, y la necesidad de hacer las reparaciones. En caso de que el asunto llegue a los tribunales, es muy probable que se le solicite al arrendatario que deposite el monto total del alquiler en los tribunales. Esto no lo exige la ley pero es una práctica común en algunos tribunales. Si hay una decisión a favor del arrendador, se debe pagar el alquiler impago al término de la sesión del tribunal para evitar el desalojo.

Se autorizó la retención del alquiler cuando la Suprema Corte de New Jersey sostuvo que la obligación de un arrendatario de pagar el alquiler y la obligación, por escrito o no, de parte del arrendador de mantener la propiedad en condiciones habitables son mutuamente dependientes.⁽⁷⁰⁾

Si hay defectos en las instalaciones vitales y el arrendador no los ha corregido después de haber recibido aviso oportuno y fehaciente por parte del arrendatario, el arrendatario podrá solicitar una reducción en el alquiler mediante una acción judicial o simplemente retener el alquiler. El arrendador podrá iniciar una

acción de desalojo por incumplimiento del pago del alquiler. Como defensa, el arrendatario debe probar la necesidad de hacer reparaciones y la inacción del arrendador a pesar de haber recibido aviso suficiente. Para evitar un posible desalojo en caso de que el tribunal falle a favor del arrendador, el arrendatario debe guardar el monto del dinero retenido para poder pagar el alquiler al término del día. Es una buena idea abrir una cuenta bancaria por separado para este fin.

En relación con el aire acondicionado, el Tribunal Superior, División de Apelaciones, ha determinado que el aire acondicionado que sea parte del arrendamiento original puede ser considerado una "instalación vital", y la falla en el funcionamiento del aire acondicionado afecta la habitabilidad del inmueble. ⁽⁷¹⁾

Preservación y administración judicial de viviendas de familias múltiples

Cualquier parte interesada puede iniciar acciones legales para designar administradores judiciales para edificios multifamiliares que se encuentren en malas condiciones y en estado de deterioro. Las partes interesadas deben iniciar una demanda en el Tribunal Superior en el condado donde se encuentre ubicado el edificio para que se designe un administrador judicial que se encargue de administrar el edificio. El administrador que se designe estará bajo las órdenes y el control del tribunal. Para que el edificio reúna las condiciones para el depósito judicial del alquiler, debe satisfacer algunos de los siguientes criterios:

- a. el edificio viola el código municipal o del estado en tal medida que pone en peligro la salud y seguridad de los arrendatarios desde la fecha de la presentación de la demanda en el tribunal, y la violación ha persistido sin ser corregida durante al menos 90 días; o
- b. en el edificio puede observarse un esquema claro y convincente de violaciones recurrentes del código, que pueden demostrarse con pruebas de que el edificio ha sido citado por dichas violaciones al menos cuatro (4) veces por separado durante los pasados 12 meses o seis (6) veces por separado durante los dos (2) años anteriores y de que el propietario no ha tomado medida alguna. ⁽⁷²⁾

Mantenimiento de la vivienda pública

Los contratos de arrendamiento de la Autoridad de vivienda pública deben contener los derechos y responsabilidades de la Autoridad y del arrendatario en caso de que haya daño extendido a una propiedad y condiciones que resulten peligrosas para la vida, salud o seguridad de los ocupantes. El contrato de arrendamiento debe incluir una disposición sobre alojamientos alternativos estándar, si hubiese a disposición, cuando no se pudieran realizar las reparaciones necesarias en un período razonable de tiempo. Para obtener mayor información acerca de la vivienda pública, puede comunicarse con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (*U.S. Department of Housing and Urban Development*, HUD), Oficina del estado de New Jersey, 1 Newark Center, dirigiéndose a: Public Housing, 12th Floor, Newark, N.J. 07102-5260, (973) 622-7900.

Aviso federal sobre la pintura a base de plomo

Conforme a las reglas adoptadas en 1994 conjuntamente por la Agencia de Protección Ambiental (*Environmental Protection Agency*, EPA) y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los Estados Unidos, los arrendadores de ciertos tipos de edificios deben notificar a los probables arrendatarios sobre peligros en relación con la pintura a base de plomo en la propiedad que desean arrendar y brindarles la información sobre la identificación y el control de esos peligros. De manera más específica, si la propiedad que se arrendará fue construida antes de 1978, incluye dormitorios y se arrendará por más de 100 días, el arrendador debe proporcionarle al arrendatario, antes de la firma del contrato de arrendamiento, un folleto de EPA cuyo título es “Proteja a su familia del plomo en su casa”.

Asimismo, el arrendador debe asegurar que el contrato de arrendamiento incluya un formulario de divulgación federal. En el formulario el arrendador debe declarar si él o ella tiene conocimiento acerca de la presencia de alguna pintura a base de plomo o de peligros relacionados con el plomo en la propiedad. Si el arrendador tiene un informe de evaluación del plomo de la propiedad, el informe debe adjuntarse al formulario.

Si el formulario de divulgación afirmara que el arrendador no tiene conocimiento de alguna pintura a base de plomo o peligro en relación con el plomo, **ES POSIBLE QUE LA PROPIEDAD NO SEA LIBRE DE PLOMO**. Las reglamentaciones federales sólo exigen que los arrendadores divulguen peligros relacionados con el plomo de los cuales tengan conocimiento. No les exige a los arrendadores que realicen investigaciones para determinar si existen peligros relacionados con la pintura a base de plomo en sus propiedades arrendadas. Por lo tanto, el hecho de que el arrendador no tenga conocimiento acerca de algún peligro relacionado con el plomo no significa que no exista efectivamente ningún peligro. De todos modos puede haber peligros derivados de pinturas a base de plomo y, si los hay, los niños pequeños que viven en esos edificios corren el riesgo de sufrir envenenamiento infantil por plomo.

Las viviendas para personas mayores o con alguna discapacidad están exentas de este requisito de divulgación a menos que resida con estas personas un niño de menos de seis (6) años de edad. Para formular preguntas específicas acerca del envenenamiento infantil por plomo, obtener copias individuales del folleto “Proteja su familia del plomo en su casa”, o para averiguar acerca de formularios y reglas, comuníquese con el Centro Nacional de Información acerca del Plomo (*National Lead Information Clearinghouse*, NLIC) llamando al (800) 424-5323 (LEAD) o al (800) 546-5456 para las personas con discapacidad auditiva. Se pueden realizar pedidos por fax al (202) 659-1192, y también se puede conseguir información en el sitio web sobre Hogares saludables y Control del plomo de la oficina HUD, que se encuentra en: <http://www.hud.gov/offices/lead/>.

Para obtener copias en grandes cantidades del folleto “Proteja su familia del plomo en su casa” (número de existencia 055-000-00507), llame al (202) 512-1800. También hay disponibles copias en video listas para reproducir.

Pintura a base de plomo

Las viviendas múltiples y los edificios residenciales ocupados por una o dos familias de arrendatarios, inclusive todas las áreas comunes, construidos antes de 1978, tienen que someterse a una inspección y evaluación de riesgo en conjunto, y trabajos de control del riesgo del plomo o a tratar la propiedad en forma periódica para evitar peligros derivados de la pintura a base de plomo. Sin embargo, esta regla no se aplica a lo siguiente: una unidad habitacional cuyo interior haya sido declarado libre de plomo; una unidad habitacional ocupada por el propietario; una unidad habitacional temporal que se arrienda durante menos de seis (6) meses cada año; o vivienda para personas mayores o una propiedad residencial diseñada exclusivamente para personas con discapacidades, a menos que se sepa que un niño de menos de seis (6) años de edad residirá en la unidad habitacional. El propietario debe colocar un aviso en el que se solicite a los arrendatarios informar acerca del deterioro de la pintura y deberá responder a cualquier problema que se haya informado dentro de los 30 días. El aviso incluirá el nombre, domicilio y número de teléfono del arrendador. Sin embargo, el propietario deberá responder ante cualquier informe sobre pintura deteriorada dentro de los tres (3) días si hubiera una mujer embarazada o un niño menor de seis (6) años en la unidad o si el problema se presentara en un área común. ⁽⁷³⁾ La Oficina de inspección de viviendas (*Bureau of Housing Inspection*) es responsable de la inspección de las viviendas múltiples.

Los requisitos para la notificación a los arrendatarios y la respuesta del propietario son los siguientes: Los propietarios distribuirán el folleto para el Mantenimiento de los ambientes libres de plomo antes del comienzo del trabajo de reparación que afectará a más de dos (2) pies cuadrados de pintura a base de plomo, a menos que el arrendatario haya recibido el folleto dentro de los últimos 12 meses. ⁽⁷⁴⁾ El folleto puede obtenerse comunicándose con la Oficina de inspección de viviendas: Bureau of Housing Inspection, P.O. Box 810, Trenton, N.J. 08625, (609) 633-6219 o en www.njgov/dca/codes/.

Los ocupantes no estarán autorizados a entrar en el lugar de la obra durante las actividades para reducir los peligros, y se los trasladará temporalmente a una unidad habitacional segura y de similar acceso, a menos que el tratamiento no revista peligro. Las pertenencias del ocupante deben ser alejadas de la zona contaminada o protegidas mediante una cobertura impermeable. Se debe colocar una señal de advertencia en cada entrada al ambiente donde se realicen las actividades para reducir el peligro cuando estén presentes los ocupantes, o en cada acceso principal y secundario del edificio del cual sus ocupantes han sido trasladados. ⁽⁷⁵⁾

Si un niño da positivo en una prueba de envenenamiento por plomo y se lo retira de su casa mediante una orden impartida por una agencia estatal o local debido a violaciones en el código de vivienda o salud, los residentes pueden ser elegibles para recibir ayuda para reubicarse a través del Fondo para la reubicación de emergencia por envenenamiento con plomo (*Emergency Lead Poisoning Relocation Fund*). Puede llamar al (609) 292-2528 para obtener más información. ⁽⁷⁶⁾

Los dueños de propiedades que presenten peligros derivados de la pintura a base de plomo en sus unidades arrendadas residenciales pueden reunir los

requisitos para recibir ayuda financiera a través del Fondo de ayuda para el control del plomo (*Lead Hazard Control Assistance Fund*). Para obtener más información sobre este fondo o una lista de viviendas libres de plomo en New Jersey, puede llamar al (1-877-DCA-LEAD).⁽⁷⁷⁾

Publicación de los resultados de los análisis del agua potable

1. Sistemas públicos de agua:

Los sistemas públicos de agua son aquellos que tienen al menos 15 conexiones de servicio o sirven un promedio de al menos 25 personas en forma diaria, por lo menos 60 días o más durante el año.⁽⁷⁸⁾

El dueño de una vivienda múltiple que debe preparar un Informe de confianza del consumidor conforme a las "Modificaciones de la Ley de agua potable segura de 1996", (*"Safe Drinking Water Act Amendments of 1996,"* 42 U.S.C.S. 300F et al.), o que recibe un Informe de confianza del consumidor del dueño u operador del sistema de agua de una comunidad pública, debe colocar cada Informe de confianza del consumidor que prepare o reciba en cada área común habitualmente utilizada por los arrendatarios que habitan en una unidad de vivienda múltiple o, si no hay un área común habitualmente utilizada por los arrendatarios, el dueño de la vivienda múltiple debe transmitir una copia del Informe de confianza del consumidor a cada unidad de vivienda.

El dueño de una vivienda múltiple, que es proveedor de agua pero que no debe preparar un Informe de confianza del consumidor según las "Modificaciones de la Ley de agua potable segura de 1996", y a quien el Departamento de protección ambiental le exige llevar a cabo pruebas de su agua potable, debe colocar un cuadro que especifique los resultados de las pruebas de agua, por ejemplo, entre ellos el nivel de detección y, según corresponda para cada agente contaminante, el nivel máximo de agente contaminante, el nivel más alto permitido, nivel de acción, técnica de tratamiento, u otra expresión de un nivel aceptable, para cada agente contaminante, en cada área común habitualmente utilizada por los arrendatarios que habitan una unidad de vivienda múltiple, o, si no hay área común habitualmente utilizada por los arrendatarios, el propietario de la unidad de vivienda múltiple debe transmitir una copia del cuadro a cada unidad de vivienda. En el cuadro debe figurar también en letra negrita la declaración que se debe incluir en un Informe de confianza del consumidor.⁽⁷⁹⁾

2. Sistemas privados de agua:

Los sistemas privados de agua son los sistemas de agua que no responden a la definición de sistema de agua público.

La Ley de evaluación del pozo privado (*Private Well Testing Act*) exige que los pozos potables privados sean evaluados de acuerdo con la ley y tanto el comprador como el vendedor deben certificar por escrito que han examinado los resultados del análisis de agua. Asimismo, todos los arrendadores de propiedades provistas de un pozo potable privado deben tomar muestras de acuerdo con la ley y brindar una copia de los resultados del análisis a todos los arrendatarios de la propiedad. Se requiere realizar pruebas al menos una vez cada cinco (5) años. Se le exige al arrendador que proporcione una copia de los nuevos resultados de

la prueba a cada unidad arrendada dentro de los 30 días de haber recibido los resultados. Cada nuevo arrendatario de una unidad arrendada debe recibir una copia por escrito de los resultados de la prueba más reciente por parte del arrendador.⁽⁶⁰⁾ El Departamento de Protección Ambiental de New Jersey notificará a las autoridades locales de salud acerca de los análisis de pozo fallidos. Para obtener mayor información o si tiene alguna pregunta acerca de la Ley de evaluación del pozo privado, comuníquese con el Departamento de Protección Ambiental de New Jersey (*New Jersey Department of Environmental Protection, NJDEP*), 401 East State Street, Post Office Box 426, Trenton, New Jersey 08625-0426, (609) 292-5550.

Requisito de notificación de área de inundación

Los arrendadores de propiedades residenciales, con algunas excepciones, deben notificar a los arrendatarios o probables arrendatarios cuando se ha establecido que la propiedad en arrendamiento se encuentra en una zona o área de inundación.⁽⁶¹⁾

Información sobre el seguro contra delitos

El Programa federal de seguro contra delitos (*Federal Crime Insurance Program*) resumido en ediciones anteriores de este folleto ya no está disponible. El seguro contra delitos está disponible a través del Plan de indemnidad del seguro contra delitos (*Crime Insurance Indemnity Plan*) de la Asociación de aseguradores de New Jersey (*New Jersey Underwriters Association*). Para solicitar un seguro contra delitos, comuníquese directamente con la Asociación de aseguradores de New Jersey, Seguro contra delitos para propiedades habitables: *Crime Insurance for Habitable Property*, 744 Broad Street, Newark, New Jersey, 07102 para obtener una solicitud. Este seguro se aplica al hurto y/o robo domiciliario. El arrendatario también puede contratar un seguro de arrendatario de una compañía de seguros privada para cubrir daños a sus bienes personales.

DESALOJO

Un arrendador puede recuperar posesión de una unidad de vivienda utilizada como residencia sólo con el consentimiento de los arrendatarios o a través de un 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 judicial le dará instrucciones a un funcionario del tribunal para que desaloje a todas las personas de la unidad de vivienda y le otorgue la posesión total al arrendador. La orden judicial también puede indicarle al funcionario del tribunal que retire las pertenencias de los arrendatarios. Es responsabilidad del arrendador obtener la orden judicial de desalojo y exigir su cumplimiento.

Desalojo no autorizado

Los desalojos no autorizados, es decir la entrada en una unidad de vivienda y el desalojo de los arrendatarios sin su consentimiento o sin un fallo de un tribunal, no están permitidos en New Jersey desde ningún punto de vista. Un

arrendador u otra persona que entre en un apartamento o propiedad sin una orden judicial que autorice dicho ingreso o retenga las pertenencias de un arrendatario ilegalmente por la fuerza o bajo la amenaza de dinero adeudado puede ser responsable por daños y perjuicios al arrendatario.⁽⁸²⁾

El arrendador o su representante no podrá cerrar con candado, desconectar servicios públicos ni bloquear de algún otro modo la entrada a las instalaciones arrendadas mientras el arrendatario permanezca viviendo allí. Además, el retiro de las pertenencias del arrendatario de la propiedad por parte del arrendador con posterioridad al desalojo sólo puede efectuarse conforme a lo dispuesto por la Ley de bienes abandonados (*Abandoned Property Law*).⁽⁸³⁾ Sólo un funcionario del tribunal puede legalmente desalojar en forma física al arrendatario, después de que un juez haya emitido una Orden de desalojo. Si el arrendador intenta realizar un desalojo no autorizado, el arrendatario debe llamar a la policía. Después de que el arrendador haya sido advertido por la policía u otro funcionario público sobre la ilegalidad del desalojo no autorizado, si el arrendador prosigue con su intento de desalojar ilegalmente al arrendatario o se niega a restituírle de inmediato la posesión al arrendatario, el arrendador puede ser acusado de alteración del orden público.⁽⁸⁴⁾

Una persona que ha sido desalojada ilegalmente puede presentar una demanda ante el secretario de la Sección Arrendador-Arrendatario, Parte Civil Especial de la División de Leyes, o la División de Equidad, del Tribunal Superior, en el condado donde se cometió el hecho. En una acción exitosa iniciada por un arrendatario desalojado mediante un acto de despojo, el tribunal puede otorgar posesión de la unidad de vivienda más daños y perjuicios, incluidos los costos y honorarios razonables de los abogados. Si la unidad de vivienda no puede ser devuelta al arrendatario, el tribunal puede otorgar daños y perjuicios.⁽⁸⁵⁾

Causas de desalojo

La Ley de desalojo de New Jersey (*New Jersey Eviction Act*) se aplica a todas las propiedades de arrendamiento residenciales, entre ellas las casas móviles, y terrenos de un parque de casas móviles, excepto viviendas ocupadas por el propietario en las que viven dos o tres familias, hoteles, moteles y otras viviendas que alojen arrendatarios transitorios o temporales. También están exentas las unidades ocupadas en forma permanente y conservadas en fideicomiso en nombre de un miembro inmediato discapacitado de la familia.⁽⁸⁶⁾ Las reglamentaciones sobre Pensiones adoptadas por el Departamento de asuntos comunitarios (*Department of Community Affairs*) hacen aplicable la ley también a las pensiones y establecen que se debe dar aviso para los residentes de los edificios al centro de asistencia del condado tres (3) días antes de que se inicie una acción de desalojo.⁽⁸⁷⁾

La decisión de la Suprema Corte en el caso *Chase Manhattan vs. Josephson*, 135 NJ 209 (1994) le impone a un acreedor hipotecario la obligación de cumplir con lo dispuesto por la Ley de desalojo por causa justa (*Fair Cause for Eviction Act*).

Hay una serie de causas de desalojo. Cada causa, excepto el incumplimiento del pago del alquiler, debe ser descrita en detalle por el arrendador mediante

una notificación por escrito al arrendatario.⁽⁸⁸⁾ Ningún arrendador residencial puede desalojar o no renovar un contrato de arrendamiento, escrito u oral, a menos que el arrendador pueda probar en el tribunal una (1) de las causas enumeradas a continuación.⁽⁸⁹⁾ Según sea la causa, debe transcurrir una cierta cantidad de tiempo después de la entrega de la notificación por escrito antes de que el arrendador pueda iniciar una acción de desalojo mediante la presentación de una demanda en la Sección Arrendador-Arrendatario, Parte Civil Especial de la División de Leyes del Tribunal Superior en el condado donde se encuentre ubicado el edificio. Cuando se entabla una demanda, el arrendatario recibe una citación judicial para comparecer ante el tribunal en una fecha determinada. LA FALTA DE COMPARECENCIA PUEDE TRAER COMO RESULTADO LA PÉRDIDA DEL CASO POR INCUMPLIMIENTO.

En algunos casos indicados en la Ley de desalojo, el arrendador debe darle al arrendatario un aviso preliminar por escrito (“Notificación de cese”) para detener ciertos actos. La “Notificación de cese” debe ser específica y detallada, y exigir que el arrendatario cese en su conducta o afronte el desalojo. Sólo cuando el arrendatario persiste en sus actos después de la primera notificación el arrendador cuenta efectivamente con una causa de desalojo. En algunos casos, según se indica, el arrendador debe enviar una segunda notificación por escrito. La segunda notificación por escrito lleva el nombre de “Notificación de desalojo”. Una “Notificación de cese” debe darse en primer lugar para advertir al arrendatario que las acciones tales como los pagos tardíos habituales o las causas B, D o E mencionadas a continuación, ya no son aceptables y, de continuar, servirán como causa de desalojo.

- A. EL ARRENDATARIO NO PAGA EL ALQUILER, vencido y adeudado en virtud del contrato de arrendamiento, oral o escrito. Queda establecido que, a los efectos de esta sección, no se considerará alquiler impago toda porción del alquiler no abonado por el arrendatario al arrendador pero utilizado por el arrendatario para continuar con los servicios públicos de la propiedad arrendada después de haber recibido un aviso por parte de la empresa prestadora de servicios públicos de gas, agua o cloacas que notifique que el servicio corre el riesgo de ser suspendido debido a la falta de pago por parte del arrendador. No se requiere notificación por escrito y se pueden iniciar acciones legales de inmediato.
- B. EL ARRENDATARIO PERSISTE EN CONDUCTAS QUE ALTERAN EL ORDEN PÚBLICO que le impiden a otros arrendatarios u otras personas gozar de paz y tranquilidad en el vecindario después de una notificación de cese por escrito. Requiere Notificación de cese; se pueden iniciar acciones legales tres (3) días después de una Notificación de desalojo por escrito.
- C. EL ARRENDATARIO PROVOCA DESTRUCCIÓN, DAÑO O PERJUICIO a la propiedad en forma intencional o por negligencia grave. Se pueden iniciar acciones legales tres (3) días después de una Notificación de desalojo por escrito.

D. EL ARRENDATARIO CONTINÚA VIOLANDO REGLAS Y REGLAMENTACIONES RAZONABLES después de la notificación de cese por escrito. Las reglas y normas deben haber sido aceptadas por escrito por el arrendatario o formar parte del contrato de arrendamiento al inicio del período de arrendamiento. Requiere Notificación de cese; se pueden iniciar acciones legales un (1) mes después de una segunda notificación por escrito.

Nota: Los contratos de arrendamiento mes a mes comienzan el día en que vence el pago del alquiler y finalizan un (1) mes más tarde. Las reglas o normas para este tipo de arrendamiento deben darse al inicio o antes del inicio del nuevo mes y continuarán después.

E. (1) EL ARRENDATARIO CONTINÚA INCUMPLIENDO CONSIDERABLEMENTE ALGUNA CLÁUSULA O ACUERDO del contrato de arrendamiento después de una notificación de cese por escrito. La cláusula o el acuerdo deben haber formado parte del contrato de arrendamiento al comienzo del período de arrendamiento. Requiere Notificación de Cese; se pueden iniciar acciones legales un (1) mes después de una segunda notificación por escrito.

E. (2) EL ARRENDATARIO DE UNA VIVIENDA PÚBLICA PERSISTE EN VIOLAR CONSIDERABLEMENTE O INCUMPLIR CLÁUSULAS O ACUERDOS contenidos en el contrato de arrendamiento en relación con usos ilegales de sustancias peligrosas controladas u otras actividades ilícitas. La cláusula o el acuerdo deben haber formado parte del contrato de arrendamiento al comienzo del período de arrendamiento. Se pueden iniciar acciones legales un (1) mes después de una Notificación de desalojo por escrito.

F. EL ARRENDATARIO NO PAGA EL ALQUILER DESPUÉS DE UNA NOTIFICACIÓN VÁLIDA DE DESALOJO Y NOTIFICACIÓN DE AUMENTO DEL ALQUILER. El aumento no debe ser desmedido y debe cumplir con las ordenanzas municipales que rigen los aumentos de alquiler. No se requiere notificación por escrito y se pueden iniciar acciones legales de inmediato. Nota: La Notificación de desalojo de la propiedad que acompaña la notificación de aumento del alquiler **no** significa que el arrendatario debe abandonar efectivamente la unidad, aunque deberá hacerlo si el tribunal determina que el aumento del alquiler no es desmesurado o si el arrendador inicia una acción de desalojo.

Nota: Los arrendatarios desalojados en virtud de lo dispuesto a continuación por "G" pueden ser elegibles para recibir ayuda financiera o de otro tipo para su reubicación siempre y cuando el arrendatario en cuestión no haya incurrido en infracciones u ocupación ilegal. Si son elegibles, esta ayuda debe ser provista antes de ser desalojados. Se pueden obtener copias de las Normas sobre desalojo o reubicación en el Servicio de información para arrendadores y arrendatarios: Landlord-

Tenant Information Service, Post Office Box 805, Trenton, NJ 08625-0805, o puede enviar su pedido por fax al (605) 984-7954. Se puede conseguir información sobre ayuda para reubicarse en el Programa de ayuda para la reubicación (Relocation Assistance Program)⁽⁹⁰⁾ de la División de códigos y estándares: Division of Codes and Standards, Post Office Box 802, Trenton, NJ 08625-0802, (609) 984-7609.

G. (1) EL ARRENDADOR O DUEÑO QUE HA SIDO CITADO POR VIOLACIONES A LOS CÓDIGOS LOCALES O DEL ESTADO QUIERE CLAUSURAR O DEMOLER la propiedad o puede probar que es económicamente inviable para el dueño eliminar las violaciones. Se pueden iniciar acciones legales tres (3) meses después de una Notificación de desalojo por escrito. No se emitirá ninguna orden para la entrega de la posesión hasta que no se hayan cumplido los requisitos de la Ley de reubicación (*Relocation Law*).

G. (2) EL ARRENDADOR O PROPIETARIO HA SIDO CITADO POR VIOLACIONES AL CÓDIGO LOCAL O DEL ESTADO Y NO ES POSIBLE SUBSANAR LAS CONDICIONES SIN MUDAR A LOS ARRENDATARIOS. Se pueden iniciar acciones legales tres (3) meses después de una notificación por escrito. No se emitirá ninguna orden para la entrega de la posesión hasta que no se hayan cumplido los requisitos de las Leyes de reubicación. Asimismo, el arrendador debe dar aviso al Departamento de asuntos comunitarios, Servicio de información para el arrendador y arrendatario: Landlord-Tenant Information Service, Post Office Box 805, Trenton, NJ 08625-0805, para que el Departamento pueda preparar un informe con recomendaciones para el tribunal y las partes sobre la posibilidad de subsanar las condiciones sin trasladar a los arrendatarios.

Los arrendatarios desalojados en virtud de lo dispuesto por G (2) podrán ser elegibles para recibir ayuda financiera o de otro tipo para su reubicación. Si son elegibles, esta ayuda debe ser provista antes de ser desalojados. Se puede obtener información sobre ayuda para la reubicación en la oficina de reubicación de su municipalidad local. Si su municipalidad no tiene una oficina de reubicación, puede contactarse con el Programa de ayuda para la reubicación (*Relocation Assistance Program*) de la División de códigos y estándares: Relocation Assistance Program of the Division of Codes and Standards, P.O. Box 802, Trenton, New Jersey 08625-0806, (609) 984-7609.

G. (3) UN ARRENDADOR O PROPIETARIO QUE HA SIDO CITADO POR VIOLACIÓN AL CÓDIGO LOCAL O DEL ESTADO PROCURA CORREGIR UNA OCUPACIÓN ILEGAL. Se pueden iniciar acciones legales tres (3) meses después de una notificación por escrito. No se emitirá ninguna orden para la entrega de la posesión hasta que se hayan cumplido los requisitos de la Ley de reubicación.

El arrendatario desalojado en virtud de lo dispuesto por G (3) tiene derecho a recibir ayuda para su reubicación en un monto equivalente a seis (6) veces el alquiler mensual del arrendatario. El arrendador es responsable de pagar los gastos de reubicación del arrendatario. El arrendatario que no reciba el pago requerido por parte del arrendador al menos cinco (5) días antes de desocupar la propiedad puede recibir el pago de un fondo rotativo de asistencia para la reubicación establecido por la municipalidad. El arrendador deberá reembolsarle el dinero a la municipalidad. (Conforme a N.J.S.A. 2A:18-61.1g.)

Sin embargo, si la municipalidad no ha establecido un fondo de ayuda para la reubicación, y el arrendador no paga el importe de la reubicación en el tiempo requerido, se acumularán intereses sobre el saldo impago a una tasa del 18% anual hasta que el monto adeudado, incluidos los intereses, se abone en su totalidad al arrendatario. El monto adeudado al arrendatario constituye un gravamen sobre la propiedad. El arrendatario puede registrar una declaración de gravamen ante el secretario del condado o funcionario del registro para exigir el cumplimiento del gravamen. (Conforme a N.J.S.A. 2A:18-61.1h.)

- G. (4) EL ARRENDADOR O PROPIETARIO ES UNA AGENCIA DEL GOBIERNO QUE QUIERE RETIRAR LA PROPIEDAD DEL MERCADO DE ARRENDAMIENTO PARA LLEVAR A CABO UN PROYECTO DE DESARROLLO URBANO O DE DESPEJE DE TIERRAS. Se pueden iniciar acciones legales tres (3) meses después de una notificación por escrito. No se emitirá ninguna orden para la entrega de la posesión hasta que se hayan cumplido los requisitos de la Ley de reubicación.
- H. EL PROPIETARIO RETIRA EN FORMA PERMANENTE UN EDIFICIO O UN PARQUE DE CASAS MÓVILES DEL USO RESIDENCIAL. Se pueden iniciar acciones legales 18 meses después de una notificación por escrito. Cuando esté en vigencia un contrato de arrendamiento escrito, no se podrán iniciar acciones legales hasta tanto no venza el contrato.
- I. EL ARRENDADOR O PROPIETARIO AL MOMENTO DE LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PROPONE CAMBIOS SUSTANCIALES RAZONABLES EN LOS TÉRMINOS O LAS CONDICIONES DEL CONTRATO (QUE PUEDE INCLUIR UN CAMBIO EN EL PLAZO) Y EL ARRENDATARIO SE NIEGA A ACEPTAR LOS CAMBIOS DESPUÉS DE HABER RECIBIDO UNA NOTIFICACIÓN POR ESCRITO CON LA DESCRIPCIÓN DE LOS CAMBIOS. Requiere Notificación de los cambios; se pueden iniciar acciones legales un (1) mes después de una segunda notificación por escrito.
- J. EL ARRENDATARIO HABITUALMENTE Y SIN JUSTIFICACIÓN LEGAL PAGA TARDE EL ALQUILER después de haber recibido una notificación

para cesar en el pago atrasado del alquiler. Si el arrendatario paga la renta tarde dos (2) o más meses después de la notificación de cese por escrito, el arrendador puede darle una Notificación de desalojo de un (1) mes. Se pueden iniciar acciones legales un (1) mes después de la Notificación de desalojo por escrito.

Nota: los Tribunales han determinado que por retraso habitual en los pagos se entiende más de un (1) pago tardío después de la Notificación de cese. También el Tribunal de apelaciones de New Jersey y la Suprema Corte establecieron que el arrendador, después de haber dado al arrendatario notificación para que cese de realizar pagos tardíos, debe continuar dándole aviso suficiente y fehaciente cuando acepte otros pagos tardíos, en el cual se advierta que el retraso continuo en los pagos del arrendatario traería como resultado una acción de desalojo. Si el arrendador no continúa dando aviso, el Tribunal puede considerar que se ha renunciado a la Notificación de cese original entregada al arrendatario. ⁽⁹¹⁾

K. EL ARRENDADOR O PROPIETARIO DE UN EDIFICIO REALIZA UNA CONVERSIÓN DEL MERCADO DE ARRENDAMIENTOS A UN CONDOMINIO O UNA COOPERATIVA O A LA TITULARIDAD PLENA. Se pueden iniciar acciones legales tres (3) años después de haber dado aviso por escrito, con la excepción de que los arrendatarios que reúnen los requisitos para recibir protección según la Ley de arrendamiento protegido para personas mayores y discapacitadas (*Senior Citizens and Disabled Protected Tenancy Act*) (consulte a continuación) no pueden ser desalojados por 40 años. Cuando esté en vigencia un contrato de arrendamiento, no se podrán iniciar acciones legales hasta tanto no venza el contrato. El arrendador debe cumplir con las reglamentaciones que rigen la conversión a condominios y cooperativas. En cualquier momento dentro de los 18 meses de haber recibido notificación que exija la entrega de la posesión de la unidad, el arrendatario podrá solicitar por escrito que el arrendador le brinde la oportunidad de arrendar una vivienda equiparable. Por “vivienda equiparable” se entiende una vivienda que sea decorosa, segura e higiénica y que no viole los códigos de vivienda, que esté abierta a todas las personas sin importar la raza, los principios religiosos, el color, origen nacional, la ascendencia, el estado civil, la orientación sexual o afectiva, la situación familiar, discapacidad, nacionalidad, el sexo o la fuente de ingreso lícito utilizado para el pago del alquiler; que sea similar a la unidad de la cual se desaloja al arrendatario en relación con el tamaño, número de cuartos, precio del alquiler, cocinas y baños grandes y otras instalaciones especiales necesarias para una persona discapacitada o enferma; que esté ubicada en una zona que sea conveniente en relación con la cercanía del arrendatario a su trabajo o actividad comercial, la proximidad a los centros comerciales y comunitarios, y la calidad del entorno general; y que reúna los otros requisitos razonables que el arrendatario haya incluido en su solicitud escrita de vivienda equiparable. El tribunal podrá otorgar un máximo de cinco (5)

suspensiones de desalojo por un año hasta que el tribunal quede conforme que se le ha ofrecido al arrendatario una oportunidad razonable para buscar y arrendar una vivienda equiparable, no obstante se otorgará no más de una (1) suspensión por un año si el arrendador le concede al arrendatario cinco (5) meses de alquiler gratuito como compensación por las dificultades derivadas de la reubicación. Se puede obtener mayor información acerca de la conversión en condominio y cooperativa y sobre la presentación de solicitudes para el arrendamiento protegido para personas mayores y discapacitadas escribiendo al Servicio de información para arrendadores y arrendatarios: Landlord-Tenant Information Service, Post Office Box 805, Trenton, NJ 08625-0805 o puede enviar sus pedidos por fax al (609) 984-7954.

- L. (1) EL PROPIETARIO DE UN EDIFICIO O PARQUE DE CASAS MÓVILES QUE ESTÁ CONSTRUIDO O SE CONVIERTE EN CONDOMINIO, COOPERATIVA O TITULARIDAD PLENA de unidades ha acordado vender la unidad a un comprador que quiere ocuparla. (El arrendatario debe haberse mudado después del registro de la escritura original del condominio, el contrato de la cooperativa o el mapa de subdivisión.) Se pueden iniciar acciones legales dos (2) meses después de una notificación por escrito. (Cuando esté en vigencia un contrato de arrendamiento escrito, no se podrán iniciar acciones legales hasta tanto no venza el contrato.) Además, se le debe haber proporcionado al arrendatario la Declaración de la conversión según lo dispuesto por la ley.⁽⁹²⁾
- L. (2) EL PROPIETARIO DE TRES (3) O MENOS UNIDADES DE CONDOMINIO O COOPERATIVA DE UN EDIFICIO QUIERE OCUPAR PERSONALMENTE LA UNIDAD O LA VENDIÓ A UN COMPRADOR QUE DESEA OCUPARLA PERSONALMENTE. El arrendatario debe haberse mudado después del registro de la escritura original o el contrato de cooperativa y debe haber arrendado la unidad perteneciente a un propietario de tres (3) o menos unidades. Se pueden iniciar acciones legales dos (2) meses después de una notificación por escrito. Cuando esté en vigencia un contrato de arrendamiento escrito, no se podrán iniciar acciones legales hasta tanto éste no venza.
- L. (3) EL PROPIETARIO DE UN EDIFICIO DE TRES (3) O MENOS UNIDADES DESEA OCUPAR PERSONALMENTE UNA UNIDAD O HA ACORDADO VENDER EL EDIFICIO A UNA PERSONA QUE DESEA OCUPARLO PERSONALMENTE y el contrato exige que la unidad esté vacante al momento del cierre. Se pueden iniciar acciones legales dos (2) meses después de una notificación por escrito. Cuando esté en vigencia un contrato de arrendamiento escrito, no se podrán iniciar acciones legales hasta tanto éste no venza.

M. EL ARRENDADOR O PROPIETARIO CONDICIONÓ EL ARRENDAMIENTO A LA CONTRATACIÓN DEL ARRENDATARIO por parte del arrendador como superintendente, conserje o en otro carácter y se rescinde el contrato laboral. Se pueden iniciar acciones legales tres (3) días después de una notificación por escrito.

N. LA PERSONA HA SIDO CONDENADA O DECLARADA CULPABLE DE UN DELITO EN VIRTUD DE LA “LEY DE REFORMA GENERAL EN MATERIA DE DROGAS DE 1987” (“*COMPREHENSIVE DRUG REFORM ACT OF 1987*”) QUE INCLUYE EL USO, POSESIÓN, FABRICACIÓN, distribución de una sustancia peligrosa controlada, sustancia análoga peligrosa controlada o parafernalia relacionada con drogas dentro o en la propiedad arrendada, el edificio, el complejo de edificios o el terreno perteneciente o accesorio a ésta. Esta causa de desalojo también se aplica a un menor de edad declarado culpable sobre la base de que si el acto fuera cometido por un adulto constituiría un delito conforme a la ley a menos que el delito fuera el uso o la posesión. Esta causa de desalojo no se aplica a la persona que haya completado con éxito o haya sido ingresado y continuado durante la libertad condicional un programa de desintoxicación, pero sí se aplica a la persona que permite que alguien que ha sido condenado o declarado culpable de dicho delito ocupe la propiedad arrendada. Se pueden iniciar acciones legales tres (3) días después de una notificación por escrito. No obstante, este apartado no se aplicará a la persona que albergue a un menor o le permita ocupar la propiedad si el menor ha sido declarado culpable sobre la base de que si el acto fuera cometido por un adulto constituiría el delito de uso o posesión en virtud de la mencionada “Ley de reforma general en materia de drogas de 1987”. No podrán iniciarse acciones legales cuando hayan transcurrido más de dos (2) años desde la liberación de la persona de prisión, la fecha del fallo condenatorio, o la fecha de la condena, lo que sea posterior.

O. LA PERSONA HA SIDO CONDENADA O DECLARADA CULPABLE DE UN DELITO CONFORME A LA LEY QUE INCLUYE AGRESIÓN O AMENAZAS TERRORISTAS contra el arrendador, un miembro de la familia o un empleado del arrendador. Un arrendatario también puede ser desalojado si a sabiendas alberga o le permite ocupar la propiedad a una persona que ha sido condenada o declarada culpable de estos delitos. Esta causa de desalojo también se aplica a los menores de edad. Se pueden iniciar acciones legales tres (3) días después de una notificación por escrito. No podrán iniciarse acciones legales cuando hayan transcurrido más de dos (2) años desde la liberación de la persona de prisión, la fecha del fallo condenatorio, o la fecha de la condena, lo que sea posterior.

P. EN UNA ACCIÓN CIVIL DE DESALOJO INICIADA CONFORME A LA LEY CONTRA EL DESALOJO LA PERSONA HA SIDO HALLADA RESPONSABLE DE UN DELITO EN VIRTUD DE (N), (O) o (Q), y el arren-

datario de la propiedad arrendada permite o permitió ocupar el inmueble a la persona que cometió ese delito. No obstante, este apartado no se aplicará a la persona que albergue a un menor de edad o le permita ocupar la propiedad si el menor ha sido declarado culpable sobre la base de que si el acto fuera cometido por un adulto constituiría el delito de uso o posesión en virtud de la mencionada “Ley de reforma general en materia de drogas de 1987”. Se pueden iniciar acciones legales tres (3) días después de una notificación por escrito.

Q. LA PERSONA HA SIDO CONDENADA O DECLARADA CULPABLE DE UN DELITO QUE INCLUYE EL ROBO DE BIENES PERTENECIENTES AL ARRENDADOR, A LA PROPIEDAD ARRENDADA O A OTROS ARRENDATARIOS QUE RESIDAN EN EL MISMO EDIFICIO O COMPLEJO; o el arrendatario de dicho inmueble le permite ocupar la propiedad a una persona que ha sido condenada o declarada culpable del mencionado delito. Esta causa de desalojo también se aplica a un menor de edad hallado culpable sobre la base de que si el acto fuera cometido por un adulto constituiría un delito de robo de bienes pertenecientes al arrendador, a la propiedad arrendada o a otros arrendatarios que residan en el mismo edificio o complejo. Se pueden iniciar acciones legales tres (3) días después de una notificación por escrito.

Desalojo de viviendas ocupadas por el propietario en las que residen dos o tres familias.

Los arrendatarios de viviendas ocupadas por el propietario en las que viven dos o tres familias sólo pueden ser desalojados cuando un tribunal dicta una orden de desalojo. Sin embargo, en algunos casos, el arrendador sólo debe demostrar que el arrendatario (a) permanece en la propiedad después del vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, (b) permanece en la propiedad después de la falta de pago del alquiler, (c) altera el orden público perturbando la paz y tranquilidad de los otros arrendatarios, (d) destruye o daña la propiedad deliberadamente, (e) viola constantemente las reglas y reglamentaciones escritas o (f) viola disposiciones del contrato de arrendamiento donde el contrato se reserva el derecho de re-entrada para esas violaciones. Se debe dar una notificación de desalojo de tres (3) meses en el caso de un arrendamiento sin plazo establecido o de un arrendamiento renovado anualmente. Se requiere una notificación de desalojo de un (1) mes para el arrendamiento renovado mensualmente, y otros tipos de arrendamientos tienen derecho a una notificación de desalojo de un (1) trimestre.⁽⁹³⁾ No se requiere ninguna notificación adicional antes de iniciar acciones legales de desalojo en los tribunales en el caso de un arrendatario que permanece en la propiedad después de no pagar el alquiler. Una notificación por escrito de tres (3) días se exige para cualquiera de las causas descritas como alteraciones al orden público, destructivas, o que violen reglas escritas o disposiciones del contrato de arrendamiento.⁽⁹⁴⁾

Desalojo de pensiones

Las normas que rigen las pensiones, cuyo cumplimiento es exigido por la Oficina de estándares de pensiones del Departamento de asuntos comunitarios, requieren que los propietarios de pensiones cumplan con los requisitos de causa justa y aviso de la Ley de desalojo⁽⁹⁵⁾ en el momento de desalojar a los residentes, a menos que la Oficina ordene lo contrario. Hay un requisito adicional que exige al dueño dar una notificación de al menos tres (3) días al Centro de asistencia del condado (*County Welfare Board*) antes de iniciar una acción de desalojo.⁽⁹⁶⁾

Todo edificio que tenga al menos dos (2) unidades habitacionales ocupadas por personas no relacionadas entre sí sin cocinas y baños privados es una pensión a menos que satisfaga una (1) de las excepciones de la Ley de pensiones (*Rooming and Boarding House Act*).⁽⁹⁷⁾ Estas excepciones incluyen hoteles con más de 85 por ciento de ocupación temporal de personas que tienen su hogar en otro lado, residencias de estudiantes, edificios que hospedan sólo estudiantes universitarios y ciertas residencias para los discapacitados. Para obtener mayor información en relación con las pensiones, comuníquese con la Oficina de estándares de pensiones: Bureau of Rooming and Boarding House Standards, Post Office Box 804, Trenton, NJ 08625-0804, (609) 633-6251.

Desalojo de viviendas públicas

Las autoridades de la vivienda pública deben cumplir con las leyes estatales en relación con los desalojos así como las reglamentaciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD). En caso de desalojo, el arrendatario de una vivienda pública puede solicitar una audiencia con la autoridad de vivienda después de haber recibido la notificación de rescisión del arrendamiento. La autoridad de vivienda no puede iniciar una acción de desalojo en los tribunales hasta que se envíe por correo o entregue al arrendatario la decisión del funcionario de la audiencia o del panel de la audiencia y se haya cursado una notificación para desocupar la propiedad.

Multas por violaciones a la Ley de desalojos

Cuando un arrendatario desocupa una unidad de vivienda después de haber sido notificado que el arrendatario desea ocupar personalmente la unidad, el arrendador debe ocupar la unidad durante al menos seis (6) meses. Si en cambio el arrendador permite la ocupación personal de la unidad por otro arrendatario o el registro de la conversión de la propiedad en condominio o cooperativa, el arrendador responderá ante el arrendatario anterior por tres (3) veces los daños y perjuicios sufridos más los honorarios de los abogados y los costos.

Cuando un arrendatario desocupa una unidad de vivienda después de haber sido notificado de que el arrendador pretende clausurar definitivamente o demoler el edificio o retirarlo del uso residencial en forma permanente, el arrendador no debe emplear esta propiedad para uso residencial por un período de cinco (5) años. Si el arrendador permite el uso residencial de la unidad durante el período de cinco (5) años desde la fecha en la que la unidad quedó vacante, el arrendador, o el arrendador anterior, podrá tener que responder ante el arrendatario por tres (3) veces los daños y perjuicios sufridos más los honorarios de los abogados y los costos. Asimismo, el arrendador o el arrendador anterior podrá

ser responsable de una multa civil de hasta \$10,000.00 por cada violación a esta ley, y la propiedad no podrá registrarse como un desarrollo inmobiliario planificado durante el período de cinco años posteriores a la fecha en la que la unidad de vivienda quedó vacante como resultado de la notificación de desalojo en la que se declaraba que se retiraba permanentemente a la propiedad del uso residencial. ⁽⁹⁸⁾

Represalias: derechos civiles de los arrendatarios

Un arrendador no puede tomar represalias contra un arrendatario mediante el desalojo, la alteración significativa del contrato de arrendamiento o de sus términos y condiciones, o negándose a renovar el contrato cuando el arrendatario ejerce ciertos derechos civiles. ⁽⁹⁹⁾ La ley contra la represalia se aplica a todas las propiedades de arrendamiento utilizadas con fines habitacionales, entre ellas las casas móviles, con la excepción de las viviendas ocupadas por el propietario en las que viven dos o tres familias.

Estos derechos civiles son:

1. un arrendatario intenta hacer valer sus derechos en virtud del contrato de arrendamiento o de las leyes locales o estatales.
2. Un arrendatario ha presentado una queja de buena fe ante una autoridad gubernamental sobre la violación por parte del arrendador de alguna ley, reglamentación, código u ordenanza de salud o seguridad. El arrendatario debe primero haber notificado al arrendador por escrito y haberle concedido un tiempo razonable para corregir la violación antes de efectuar la queja.
3. Un arrendatario ha sido el organizador, o miembro, de una organización lícita, como por ejemplo una organización de arrendatarios.
4. Un arrendatario se niega a acatar cambios en el arrendamiento o contrato de arrendamiento, si el o los cambios han sido efectuados por el propietario porque el arrendatario adoptó alguna de las medidas precedentes. Si el arrendador efectivamente toma represalias, el arrendatario puede demandar al arrendador por daños y perjuicios en una acción civil.

Procedimientos para la recuperación de propiedades

Un arrendador puede recuperar posesión de una vivienda a través de un procedimiento sumario de desalojo en la Sección de Arrendador-Arrendatario, Parte Civil Especial de la División de Leyes del Tribunal Superior en el condado donde se encuentra ubicado el edificio. Los daños y perjuicios pecuniarios pueden recuperarse en una acción civil por separado en el Tribunal Superior. Las acciones referidas al pago del alquiler en la Parte Civil Especial no pueden superar los \$15,000.00.

Cuando el arrendador obtiene un fallo a favor de la posesión proveniente de la Parte Civil Especial, la orden de desalojo no puede dictarse hasta tres (3) días después del fallo y sólo entre las 8 de la mañana y 6 de la tarde. La orden de desalojo no puede ejecutarse hasta que no haya transcurrido un mínimo de tres (3) días y dos (2) días para arrendatarios temporales en edificios de cinco (5) o

menos unidades desde que la orden fuera emitida. La Ley de notificación de desalojo justo (*Fair Eviction Notice Act*) requiere que la orden de desalojo incluya un aviso que le informe al arrendatario que tiene el derecho de solicitar más tiempo (que se denomina “suspensión de la ejecución”).¹⁰¹ El tribunal continuará con el caso hasta 10 días después de la ejecución de la orden con el propósito de recibir solicitudes del arrendatario para obtener ayuda lícita.

CIUDADANOS MAYORES Y ARRENDATARIOS DISCAPACITADOS EN LA CONVERSIÓN A CONDOMINIO O COOPERATIVA

Arrendamiento protegido para personas mayores y discapacitadas

La Ley de arrendamiento protegido para personas mayores y discapacitadas (*Senior Citizens and Disabled Protected Tenancy Act*)⁽¹⁰²⁾ protege a los ciudadanos mayores que reúnen ciertos requisitos de elegibilidad. Para ser elegibles, los arrendatarios deben: (1) tener al menos 62 años de edad antes de la fecha de registro de la conversión en condominio o cooperativa; o (2) ser discapacitados en forma permanente; o (3) haber sido dados de baja en forma honorable de algún servicio militar en ciertas circunstancias de alguna dependencia de las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos y haber sufrido una discapacidad del 60% o más como resultado de haber prestado el servicio mencionado y (4) vivir en un edificio que se convierte en condominio, cooperativa o titularidad plena de unidades al menos un (1) año antes de la fecha de registro de la conversión. Los arrendatarios pueden recibir protección contra el desalojo durante 40 años si el ingreso de su familia no es mayor a tres (3) veces el ingreso medio por persona de su condado o \$50,000.00., lo que sea mayor. La fecha en la que se registra la conversión es la fecha en la que se inscribe una escritura original o una escritura de una corporación cooperativa o una escritura o mapa de subdivisión que establece legalmente lotes separados. El arrendador o la persona que realiza la conversión debe notificar a todos los arrendatarios de su derecho a solicitar arrendamiento protegido si pueden ser elegibles. Por lo general, las solicitudes de arrendamiento protegido deben presentarse ante el funcionario municipal o agente administrativo designado dentro de los 60 días, aunque se podrán aceptar presentaciones posteriores si hay una razón valedera para la presentación tardía y la conversión todavía no ha tenido lugar. Los arrendatarios del Condado de Hudson podrán ser elegibles para un arrendamiento protegido adicional establecido en virtud de la Ley de protección al arrendatario de 1992 (*Tenant Protection Act of 1992*). Para obtener copias de la ley, reglamentaciones o formularios, los arrendadores o las personas que realizan conversiones, los arrendatarios y funcionarios públicos pueden escribir al Servicio de información para el arrendador-arrendatario, Post Office Box 805, Trenton, New Jersey 08625-0805, o enviar el pedido por fax al (609) 984-7954. Para recibir ayuda para completar los formularios, el arrendatario debe contactarse con el agente administrativo municipal correspondiente que le envió los formularios.

Ley de protección al arrendatario de 1992 (*Tenant Protection Act*)

La modificación de la Ley de protección al arrendatario de 1992⁽¹⁰³⁾ extiende

la protección a arrendatarios elegibles en condados elegibles de edificios convertidos o que están siendo convertidos que no reunían los requisitos para el Arrendamiento protegido en carácter de Ciudadanos mayores o Personas discapacitadas según la “Ley de arrendamiento protegido para personas mayores y discapacitadas de 1981”. En este momento el único condado elegible es el Condado de Hudson. Los arrendatarios del Condado de Hudson que tengan preguntas o necesiten ayuda para completar los formularios requeridos deberán contactarse con el Agente administrativo de su municipalidad.

Declaración de divulgación para los residentes de viviendas para ciudadanos mayores

Todo arrendador de un proyecto de vivienda para ciudadanos mayores y todo arrendador de una unidad dentro de un proyecto de vivienda para ciudadanos mayores deberá, al momento de firmar o renovar un contrato de arrendamiento, entregar una copia de la Declaración de la Ley de veracidad en los alquileres, así como también una Declaración que especifique los números de teléfono de las oficinas locales y estatales para la municipalidad en cuestión con el propósito de recibir informes sobre emergencias y quejas relacionadas con la vivienda. Si el proyecto está constituido u opera como un desarrollo inmobiliario planificado, el consejo u organismo directivo debe proporcionar copias de la Declaración de oferta pública (*Public Offering Statement*) registrada ante el Departamento de asuntos comunitarios de New Jersey, junto con una copia del estatuto actual. El arrendatario debe firmar un recibo de estas Declaraciones y documentos. Las Declaraciones y los documentos deben colocarse en uno (1) o más lugares accesibles para los arrendatarios.⁽¹⁰⁴⁾

NOTAS FINALES DE VERACIDAD EN LOS ALQUILERES

- | | |
|---|--|
| 1. N.J.S.A. 9:17B-1 (1973) | Requisito legal de la edad |
| 2. N.J.S.A. 56:12-2 (1980) | Ley de revisión del lenguaje llano (<i>Plain Language Review Law</i>) |
| 3. N.J.S.A. 46:8-43 al 50 | Ley de veracidad en los alquileres (<i>Truth in Renting Act</i>) |
| 4. 155 NJ 212(1998) | Bienes raíces de la comunidad c/ Harris, honorarios tardíos inaceptables y honorarios de los abogados |
| 5. N.J.S.A. 2A:42-103 al 113 | Ley de las mascotas en proyectos de vivienda para ciudadanos mayores (<i>Pets in Senior Citizen Housing Project Law</i>) |
| 6. N.J.S.A. 46:8-48 (1976) | Ley de veracidad en los alquileres (<i>Truth in Renting Act</i>) |
| 7. N.J.S.A. 48:5A-49/47 C.F.R. 1.400 | Ley de TV por cable / antenas y antenas parabólicas |
| 8. N.J.S.A. 46:8C-2 al 21 | Parque de viviendas móviles / Comunidades de arrendamiento residencial privado |
| 9. N.J.S.A. 2A:18-61.3a | Ley de desalojo (<i>Eviction Law</i>) |
| 10. N.J.S.A. 46:8C-10 al 21 | Parque de viviendas móviles / Comunidades de arrendamiento residencial privado |
| 11. N.J.S.A. 2A: 18:61.3 | Ley de desalojo (<i>Eviction Law</i>) |
| 12. N.J.S.A. 46:8-9.2 | Rescisión del contrato de arrendamiento debido a accidente o enfermedad que provoca discapacidad |
| 13. N.J.S.A. 46:8-9.2 /N.J.A.C. 5:29-2.1& 2.2 | Derecho a rescindir el contrato de arrendamiento debido accidente o enfermedad que provoca discapacidad |

14. N.J.S.A. 46:8-9.1
15. 74 N.J. 446(1977)
16. 53 N.J. 444 (1969)
17. N.J.S.A. 2A:42-5

18. 50 U.S.C. APP. 531

19. N.J.S.A. 46:8-26
20. N.J.S.A. 46:8-21.2
21. 380 N.J. Super. 46 (2005), 121 N.J. Super. 401(1972)

22. N.J.S.A. 46:8-19-1.(d)
- 23 & 24 N.J.S.A. 46:8-19-1.(c)
25. & 26 N.J.S.A. 46:8-21.1
27. 287 N.J. Super. 546 (1996)

28. N.J.S.A. 46:8- 21
29. Court Rule R. 6:11
30. N.J.S.A. 46:8-25
31. 201 N.J. Super. 1 (A.D. 1985)

32. N.J.S.A. 2A:42-107

33. N.J.S.A. 10:5-12 (g) (h)
34. N.J.S.A. 10:5-5n.
35. 42 U.S.C. 3601
36. N.J.A.C. 13:13-3.4(f)
37. N.J.S.A. 56:8-2
38. N.J.S.A. 56:8-19
39. N.S.J.A. 2A:18-61.1(c)

40. N.J.S.A. 2A:18-61.2 (a)
41. N.J.S.A. 2C:17-3

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 al 6.3
46. N.J.S.A. 2A:33-1 al 23
47. Court Rule R. 4:51-1 al 4:51.5

48. 120 N.J. Super. 286 (1973)

49. N.J.S.A. 2A:42-84.5

- Muerte del arrendatario
- Sommer v. Kridfel: decisión del tribunal de mitigar daños
- Reste Realty Corp. v. Cooper
- Ley del arrendatario que permanece después de la expiración del contrato (*Hold Over Tenant Law*) / Doble alquiler
- Ley de ayuda civil para militares (*Service Members Civil Relief Act*)
- Ley sobre el depósito de garantía (*Security Deposit Law*)
- Ley sobre el depósito de garantía (*Security Deposit Law*)
- Chatterjee v. Iero, Depósito de garantía para mascota, Brownstone Arms v. Asher
- Ley sobre el depósito de garantía (*Security Deposit Law*)
- Ley sobre el depósito de garantía (*Security Deposit Law*)
- Ley sobre el depósito de garantía (*Security Deposit Law*)
- J.C. Mitchell v. First Real Estate, determina la fecha de rescisión de un contrato de arrendamiento roto, a los efectos de la ley sobre el depósito de garantía
- Ley sobre el depósito de garantía (*Security Deposit Law*)
- Sección de reclamos menores
- Ley sobre el depósito de garantía (*Security Deposit Law*)
- Young v.Savinon, estableció el requisito de razonabilidad para los cambios en el contrato en relación con las mascotas
- Ley de las mascotas en proyectos de vivienda para ciudadanos mayores (*Pets In Senior Citizen Housing Project Law*)
- Ley contra la discriminación (*Law Against Discrimination*)
- Ley contra la discriminación (*Law Against Discrimination*)
- Ley Federal de vivienda justa (*Federal Fair Housing Act*)
- Reglamentaciones para la discriminación por discapacidad
- Ley del fraude al consumidor (*Consumer Fraud Law*)
- Ley del fraude al consumidor (*Consumer Fraud Law*)
- Ley de desalojo (*Eviction Law*) (Causas para desalojar al arrendatario)
- Ley de desalojo (*Eviction Law*)
- Delito de daños dolosos contra la propiedad (*Criminal mischief*)
- Disposición de los bienes muebles abandonados por el arrendatario
- Ley de equidad de informes de crédito (*Fair Credit Reporting Act*), Requisitos acerca de los usuarios de informes del consumidor
- Ley del arrendatario que permanece después de la expiración del contrato (*Hold Over Tenant Law*) / Doble alquiler
- Periodo de gracia de cinco días para ciudadanos mayores
- Propiedad embargada
- Orden de no abandonar la jurisdicción (*Writ of Ne Exeat*), Orden de detención (*Capias*)
- Ingamort v. Distrito de Fort Lee, también consulte Helmsley v. Distrito de Fort Lee, 78 N.J. 200(1978) Caso del aumento del alquiler.
- Viviendas múltiples construidas recientemente

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 al 6.3
- N.J.A.C. 5:33-3.1 al 3.10
54. & 55. N.J.S.A. 46:8-27 al 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 & 4.19
 62. N.J.A.C. 5:10-28.1, 5:27-14.1 & 5:70-4.9
 63. N.J.A.C. 5:10-19.2
64. N.J.A.C. 14:3-7.14
65. N.J.S.A. 2A:42-85 al 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 al 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 al 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. 40 CFR.141.154 (a)
80. N.J.S.A. 58:12-32
 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
- Ley de desalojo (*Eviction Law*)
 Fromet Properties v. Buel
 Ley de desalojo (*Eviction Law*)
 Ley de reembolso del impuesto sobre la propiedad para los arrendatarios (*Tenants' Property Tax Rebate Law*) y Reglamentaciones del programa de reembolso del impuesto sobre la propiedad para arrendatarios
 Ley de identidad del arrendador (*Landlord Identity Law*)
 Marini v. Ireland, caso de reparación y deducción
 Reglamentación para el mantenimiento de los hoteles y las viviendas múltiples que proporciona acceso para la inspección
 Dispositivos de seguridad para la protección de los niños para ventanas
 Ley de seguridad uniforme contra incendios (*State Uniform Safety Act*)
 Alarmas de monóxido de carbono
 Código uniforme contra incendios
 Alarmas de monóxido de carbono y alarmas de incendio
 Reglamentación para el mantenimiento de los hoteles y las viviendas múltiples que proporciona acceso para la inspección
 Oficina de servicios públicos del estado (*State Board of Public Utilities, BPU*)
 Depósito judicial del alquiler
 Depósito judicial del alquiler
 Reglamentaciones sobre salud pública
 Reglamentaciones sobre salud pública
 Caso de reducción del alquiler Berzito v. Gambino
 Caso del aire acondicionado Park Hill Terrace v. Glennon
 Ley de preservación y administración judicial de viviendas de familias múltiples (*Multifamily Housing and Preservation and Receivership Act*)
 Requisitos para el mantenimiento de los ambientes libres de plomo
 Requisitos para el mantenimiento de los ambientes libres de plomo
 Departamento de Vivienda y desarrollo Urbano de los Estados Unidos (*U.S. Dept. of Housing and Urban Development*)
 Fondo de ayuda para el control del plomo (*Lead Hazard Control Assistance Fund*)
 Fondo de ayuda para el control del plomo (*Lead Hazard Control Assistance Fund*)
 Ley de agua potable segura (*Safe Drinking Water Act*)
 Modificación de la Ley de agua potable segura de 1996 (*Safe Drinking Water Act Amendment of 1996, DEP*)
 Ley de evaluación del pozo privado (*Private Well Testing Act*)
 Requisito de notificación de área de inundación
 Ley de entrada o apropiación ilícita (*Unlawful Entry or Detainer Law*)
 Orden para la entrega de la posesión, Ejecución
 Delito al orden público (*Disorderly Person's Offense*)
 Ley de entrada o apropiación ilícita (*Unlawful Entry or Detainer*)

86. N.J.S.A. 2A:18-61.1 (1976)	Law)
87. N.J.A.C. 5:27-3.4(c)	Ley de desalojo (<i>Eviction Law</i>)
88. N.J.S.A. 2A:18.61.2	Reglamentaciones sobre pensiones
89. N.J.S.A. 2A:18-61.3	Ley de desalojo (<i>Eviction Law</i>)
90. N.J.S.A. 52:31B-1, N.J.S.A. 20:4-1, N.J.A.C. 5:11-1	Ley de desalojo (<i>Eviction Law</i>)
91. 371 N.J. Super 103, 204 N.J. Super 144, 113 N.J. 485	Ayuda para la reubicación
	Ivy Hill Park v. Abutidze, Hawthorne v. Barnes, A.P. Dev. Corp. v. Band
92. N.J.S.A. 2A: 18-61.9 & N.J.A.C. 5:24-1.9	Ley de desalojo (<i>Eviction Law</i>)
93. N.J.S.A. 2A:18-56	Prueba de notificación de desalojo, prerequisite para el juicio
94. N.J.S.A. 2A:18-61.2a.	Ley de desalojo (<i>Eviction Law</i>)
95. N.J.A.C. 5:27-3.3(c)	Reglamentaciones sobre pensiones
96. N.J.A.C. 5:27-3.4(c)	Reglamentaciones sobre pensiones
97. N.J.S.A. 55:13B-3	Rooming and Boarding House Act
98. N.J.S.A. 2A:18-61.6	Ley de desalojo (<i>Eviction Law</i>)
99. N.J.S.A. 2A:42-10.10	Ley contra la represalia (<i>Reprisal Law</i>)
100. N.J.S.A. 2A:18-57	Ley de desalojo (<i>Eviction Law</i>)
101. N.J.S.A. 2A:42-10.16 & 17 (1974)	Ley de notificación de desalojo justo (<i>Fair Eviction Notice Act</i>), Orden de desalojo por procedimiento sumario (<i>Summary Dispossess Warrant for Removal</i>)
102. N.J.S.A. 2A:18-61.22-61.39	Ley de arrendamiento protegido para personas mayores y discapacitadas (<i>Senior Citizen and Disabled Protected Tenancy Act</i>)
103. N.J.S.A. 2A:18-61.40 al 61.59	Ley de protección al arrendatario de 1992 (<i>Tenant Protection Act</i>)
104. N.J.S.A. 2A:42-113	Declaración de divulgación para los residentes de viviendas para ciudadanos mayores

Oficinas del defensor judicial de New Jersey
WWW.njcourtsonline.com

El defensor brinda ayuda a los ciudadanos. Los servicios incluyen: ayudar a las partes que no tengan abogados, explicándoles los procedimientos, programas y servicio judiciales; recibir y documentar en forma confidencial quejas del público relacionadas con malentendidos, conflictos, maltrato o discriminación en los tribunales; y actuar como mediador para resolver conflictos entre el público y los tribunales.

El defensor también sirve como punto de contacto para ciudadanos que puedan necesitar ayuda para coordinar servicios judiciales múltiples durante su visita a la sala de tribunales, realiza remisiones a otras agencias de gobierno, acepta sugerencias de clientes, y desarrolla recorridos por los tribunales y programas de alcance.

Vecindad	Defensor	Números de teléfono y fax
Atlantic/Cape May	Kathleen Obringer	609-345-6700 ext. 3346, fax 609 343-2142
Bergen	Laura Simoldoni	201-527-2263, fax 201-371-1111
Burlington	Leigh Eastty	609-518-2510, fax 609-518-2539

Camden	Nalo Brown	856-379-2238, fax 856-379-2278
Cumberland/ Gloucester/Salem	Sandra Lopez-Palmer	856-453-4538, fax 856-455-9490
Essex	Shazeeda Samsudeen	973-693-5728, fax 973-693-5726
Hudson	Janice Kidney	201-217-5399, fax 201-795-6603
Mercer	Judith Irizarry	609-571-4205, fax 609-571-4208
Middlesex	Betty Agin	732-981-3098, fax 732-981-3233
Monmouth	Theresa Romano	732-677-4209, fax 732-677-4363
Morris/Sussex	Kim Daniels Walsh	973-656-3969, fax 973-656-3942
Ocean	Ann Marie Fleury	732-929-2042, fax 732-288-7606
Passaic	Renita McKinney	973-247-8651, fax 973-247-8012
Somerset/Hunterdon/ Warren	Adrian Calderon	908-203-6135, fax 908-231-7632
Union	Gretchen King	908-659-4103, fax 908-659-3880

Oficinas de la lucha contra la discriminación

Estado de New Jersey
Departamento de leyes y seguridad pública
(Department of Law and Public Safety)
División de derechos civiles
www.state.nj.us/lps/dcr/localcontact.html

Oficina satélite de Atlantic City
26 Pennsylvania Avenue, 3rd floor
Atlantic City, NJ 08401
Telephone: 609-441-3100

Oficina regional de Newark
31 Clinton Street, 3rd floor
PO Box 46001
Newark, New Jersey 07102
Telephone: 973-648-2700

Oficina regional de Camden
2 Riverside Drive, Suite 402
Camden, NJ 08103
Telephone: 856-614-2550

Oficina regional de Paterson
100 Hamilton Plaza, 8th floor
Paterson, NJ 07505
Telephone: 973-977-4500

Oficina regional de Trenton
Trenton Regional Office
140 East Front Street, 6th floor
PO Box 090
Trenton, NJ 08625-0090
Telephone: 609-292-4605

Programas de servicios legales de New Jersey

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

Atlantic County

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

Burlington County

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

Cape May County

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

Essex County

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

Hudson County

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

Bergen County

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

Camden County

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

Cumberland & Salem Counties

South Jersey Legal Services
22 East Washington Street
Bridgeton, N.J. 08302
(856) 451-0003 (609) 465-3001

Gloucester County

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

Hunterdon County

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

Mercer County

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

Monmouth County

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

Ocean County

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

Salem County

South Jersey Legal Services
22 East Washington Street
Bridgeton, N.J. 08302
(856) 451-0003 (856) 935-8047

Sussex County

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

Warren County

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

Middlesex County

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

Morris County

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

Passaic County

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

Somerset County

Legal Services of Northwest Jersey
34 West Main Street, Ste. 301
Somerville, N.J. 08876-2216
(908) 231-0840

Union County

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

CONSEJOS DE SEGURIDAD PARA APARTAMENTOS

1. Los dispositivos de seguridad (cerrojos de barra, mirillas, cadenas para la puerta) son exigidos por la ley para su seguridad. ¡ÚSELOS!
2. No permita la entrada de extraños a su apartamento. Los empleados de los servicios públicos, reparadores de teléfono, etc., llevan una credencial de identificación con foto (ID), exija ver la credencial de identificación antes de abrir la puerta. No permita que extraños ingresen a su apartamento y echen una mirada para ver lo que usted tiene allí.
3. Llame a la policía si encuentra alguna persona o actividad sospechosa en su edificio.
4. Si descubre que su apartamento ha sido robado durante su ausencia, no toque nada excepto el teléfono. Llame a la policía. **NO COLOQUE LAS COSAS EN SU LUGAR.**
5. No deje pequeñas cosas de valor en lugares donde puedan ser vistas. Puede contratar una caja de seguridad en su banco. Es más barato que la pérdida de sus objetos de valor. También es una buena idea proteger la inversión en su propiedad, y protegerse de la responsabilidad en caso de que alguien se lesione en su apartamento mediante la contratación de un seguro para propiedades arrendadas.
6. Intente organizar su edificio o piso como unidad de **VIGILANCIA DE LOS VECINOS CONTRA EL DELITO** Resulta efectivo vigilarse entre sí. El departamento local de policía puede ayudarle a organizarla adecuadamente.
7. No deje las llaves de su casa o apartamento en el llavero de su auto.
8. Los espacios de estacionamiento asignados no deben llevar el mismo número del apartamento ocupado por el dueño del automóvil, porque esto puede indicarles a los ladrones cuándo no hay nadie en casa. Los arrendadores y arrendatarios deben cooperar para desarrollar y cumplir con un sistema más seguro de identificación del espacio.
9. Aun cuando no se lo exija el contrato de arrendamiento, se puede dejar una llave adicional en la oficina de la administración, en un sobre cerrado, preferentemente personalizado, con su firma sobre la solapa cerrada. Puede resultar útil en caso de una emergencia, falla del sistema o incendio.

10. No deje su apartamento sin llave, aun cuando sólo vaya a la casilla de correo, lavandería o piscina. Es una invitación para el intruso.

OPERACIÓN IDENTIFICACIÓN

La "Operación identificación" consiste en grabar sus objetos de valor con el número de su licencia de conducir de New Jersey para disuadir a los ladrones y también para probar la pertenencia si el artículo es robado y recuperado por la policía. Si los objetos de valor portan una marca permanente, al ladrón se le hace más difícil disponer de ellos y a menudo no se tomará la molestia de robar estos artículos.

NO marque sus objetos de valor con su número de Seguro Social. Las reglamentaciones federales que rigen la identidad de las personas que se registran en el Seguro Social hacen que sea casi imposible rastrear los números.

Por lo general, hay grabadores eléctricos disponibles en la Unidad de prevención del delito del Departamento de policía, o pueden comprarse a un precio accesible en una tienda de artículos de ferretería. En sus objetos de valor debe marcar las letras "NJ" seguidas de su número de licencia de conducir. Este número puede ser rastreado para localizarlo a usted en caso de que el objeto robado o marcado fuera recuperado por la policía.

Los objetos de valor que no puedan marcarse, por ejemplo antigüedades, platería, objetos de porcelana, monedas, etc., deben fotografiarse en detalle con una descripción completa del artículo en el dorso de la fotografía.

Después de que haya marcado sus objetos de valor, exhiba una calcomanía de la Operación identificación en las puertas exteriores para hacer público el hecho. Esto por sí solo puede disuadir a un posible ladrón. Las calcomanías están disponibles en su Departamento de policía.

Asegúrese de tener un registro de todos los objetos de valor marcados que incluya el número de serie, marca, modelo y el lugar donde se grabó la marca. Para obtener un grabador eléctrico y una hoja de inventario, contáctese con la Unidad de prevención del delito de su Policía.

AGENCIAS Y ORGANIZACIONES ADICIONALES

La siguiente es una lista de agencias públicas y organizaciones privadas que ofrecen servicios de información para arrendadores o arrendatarios. Se brinda sólo para fines de referencia y no expresa ni implica aprobación alguna. Esta lista no forma parte de la Declaración de veracidad en los alquileres y se actualizará con cada nueva edición. Las organizaciones que estén interesadas en ser incluidas pueden contactarse con el Departamento a la dirección que figura en la contraportada de este folleto. El Departamento se reserva el derecho de determinar qué organizaciones o agencias se incluirán en futuras ediciones.

Si usted es un arrendatario y necesita información, comuníquese con:

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

Si usted es un arrendador o arrendatario y necesita ayuda, comuníquese con: (anteriormente el Consejo de la industria de vivienda múltiple de New Jersey, *NJ Council of Multi Housing Industry*)

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

Información para arrendadores: (costos por el servicio)

Property Owners Association (POA)
1250 Route 9 South
Howell, N.J. 07731
(732) 780-1966 Fax (732) 780-1611

Las personas que son propietarias de una casa móvil y arriendan el terreno en un parque de casas móviles pueden contactarse con:

Manufactured Home Owners Association of New Jersey, Inc.
316 Roberts Road
Toms River, N.J. 08755
(732) 370-4492

Los propietarios de parques de casas móviles y los arrendadores de casas móviles en arrendamiento pueden contactarse con:

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

Para la defensa de los derechos de los arrendatarios:

La Red de información y derechos de los arrendatarios (*The Tenants Rights and Information Network, T.R.A.I.N.*)
Post Office Box 14
Plainsboro, N.J. 08536
www.tenantsrights.info, trainpdg@yahoo.com

Para preguntas relacionadas con la construcción de casas móviles, comuníquese con:

Departamento de asuntos comunitarios de New Jersey (*NJ Department of Community Affairs*)
Oficina de servicios de código, Unidad de edificios industrializados
Post Office Box 816
Trenton, NJ 08625-0816
(609) 984-7974

Para parques de casas móviles conocidos como parques sólo para adultos, comuníquese con:

Oficina para la vivienda justa e igualdad de oportunidades (*Office of Fair Housing & Equal Opportunities*)
Oficina regional de Nueva York/New Jersey
DIRÍJASE A: Analista para el ingreso de quejas, Ed Delgado
26 Federal Plaza
New York, NY 10278-0068
(212) 264-8000 ext. 3519

Para preguntas adicionales sobre casas móviles, contáctese con un abogado de su preferencia. Para obtener una remisión a un abogado, comuníquese con el Colegio de abogados del Condado (*County Bar Association*) que figura en su guía telefónica o con la oficina de Servicios legales de su condado.

Si está afrontando una acción de desalojo o una conversión en condominio, puede obtener información acerca de los derechos que posee en estas circunstancias solicitando copias de la Ley de desalojo en:

Departamento de asuntos comunitarios de New Jersey (*NJ Department of Community Affairs*)
Oficina de protección del propietario
Landlord-Tenant Information Service
Post Office Box 805
Trenton, NJ 08625-0805
O enviar su pedido por fax al (609) 984-7954

Si su idioma principal es el español y necesita ayuda, contáctese con el Centro para la Política, Investigación y Desarrollo Hispánicos (*Center for Hispanic Policy, Research and Development, CHPRD*) El CHPRD puede proporcionar una lista de recursos locales disponibles para la Comunidad hispana. Para obtener información adicional, puede contactarse con el CHPRD a través de:

Departamento de asuntos comunitarios de New Jersey
Center for Hispanic Policy, Research and Development
PO Box 800
Trenton, New Jersey 08625-0800
Telephone: (609) 984-3223

Para obtener información sobre códigos de vivienda y requisitos de mantenimiento para las viviendas múltiples (edificios de apartamentos con 3 o más unidades habitacionales) o para conseguir una copia de las reglamentaciones para el mantenimiento de los hoteles y las viviendas múltiples, puede escribir o llamar al:

Departamento de asuntos comunitarios de New Jersey
Bureau of Housing Inspection
P.O. Box 810, Trenton, NJ 08625-0810,
Telephone: (609) 633-6210

Si usted es un arrendatario que vive en una vivienda pública subsidiada por el HUD y desea presentar una queja sobre mantenimiento, discriminación, práctica ilegal u otras inquietudes que como residente pueda tener, puede comunicarse con:

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos
(*U.S. Dept. of Housing and Urban Development, HUD*)
One Newark Center
Attn: Edward DePaula, Director
1085 Raymond Blvd., 13th Floor
Newark, New Jersey 07102-5260
(973) 622-7900
1(800) 347-3735 Línea de quejas



Publicado por el
**Departamento de Asuntos Comunitarios
de New Jersey**

Novena edición

Mayo de 2007