

Cuáles Son Sus Derechos Legales

Diciembre 2010

Publicado por Los Servicios Legales de Nueva Jersey

La ley de Nueva Jersey para una vivienda segura es un nuevo decreto que permite que los inquilinos que sean víctimas de violencia doméstica y/o sus hijos puedan terminar el contrato de arrendamiento antes de la fecha de vencimiento.

*Looking Out
For Your Legal Rights*

Flip issue over for the
English edition of
*Looking Out for Your
Legal Rights.*

La ley de Nueva Jersey para una vivienda segura: Ayuda para los inquilinos que sean víctimas de violencia doméstica

LA LEY DE NUEVA JERSEY para una vivienda segura es un nuevo decreto que permite que los inquilinos que sean víctimas de violencia doméstica y/o sus hijos puedan terminar el contrato de arrendamiento antes de la fecha de vencimiento. Esta ley se estableció para asegurar que estos inquilinos tengan una vivienda segura y a largo plazo. *La cita*, que se refiere al número de la ley, es N.J.S.A 46:8-9.4. (La cita indica el tomo donde se encuentra esta ley).

continúa en la página 2

El boletín de educación jurídica para los habitantes de Nueva Jersey

Continúa de la página 1

Los inquilinos tienen que brindarle una notificación escrita al arrendador

Conforme a la ley, el inquilino tiene que enviar una notificación por escrito para poner un fin anticipado al contrato. Éste se vencerá 30 días después de que el arrendador reciba dicha notificación, por lo cual se debe pagar el alquiler hasta que se cumplan los 30 días. La notificación tiene que indicar lo siguiente:

- Si el inquilino/víctima o el menor se fueran a quedar en la vivienda alquilada, correrán el peligro de que otra persona les cause daños corporales. Para efectos de esta ley, se incluye en la definición de lo que es la violencia doméstica, el peligro que puede correr cualquier persona menor de edad. El menor no tiene que ser hijo del agresor.
- Las amenazas de daño físico vienen de una persona específica. (El inquilino no puede terminar el contrato si la amenaza es gen-

eral). Por ejemplo, el requisito se cumple si el agresor sabe dónde vive la víctima y si hubo un incidente de violencia doméstica anterior (aun si esto no haya sucedido en el lugar que se esté alquilando).

Junto con la notificación, tiene que enviar otras pruebas de esta amenaza

La víctima/inquilino debe enviar pruebas adicionales de la amenaza junto con la carta para terminar el contrato de arrendamiento. Por medio de éstas, tiene que mostrar las razones por las cuales está bajo peligro de que alguien le cause un grave daño corporal. Los siguientes documentos son ejemplos de pruebas admisibles:

- Una copia certificada (oficial) de la orden final de restricción (no la temporal) según la ley para prevenir la violencia doméstica en Nueva Jersey, la cual protege a la víctima/inquilino del agresor que se menciona en la carta.
- Una copia certificada de una

Cuáles Son Sus Derechos Legales

Con respecto a *Looking Out*

Looking Out for Your Legal Rights® es publicada 10 veces al año por los Servicios Legales de Nueva Jersey. Si usted es un cliente de los Servicios Legales, puede obtener una copia en la oficina de Servicios Legales de su localidad. También puede leer *Looking Out* en nuestro sitio Web www.lsnj.org/espanol/selfhelp.htm.

Suscripciones

La suscripción cuesta \$10 por año.

Números atrasados

Puede ver números atrasados en www.lsnj.org/espanol/selfhelp.htm. Los números atrasados impresos, en caso de estar disponibles, cuestan \$3 cada uno.

Cambio de Dirección

Si se muda, envíenos su nueva dirección y una copia de la etiqueta pegada al último ejemplar de *Looking Out*.

Comentarios

Si tiene alguna sugerencia o comentario con respecto a *Looking Out*, nos gustaría oírlo. Envíe toda correspondencia a:

Editor, *Looking Out*
Legal Services of New Jersey
P.O. Box 1357
Edison, NJ 08818-1357
publicaciones@lsnj.org

Este boletín de noticias es sólo una información general. Si tiene un problema jurídico, usted debería ver a un abogado.

Una parte del costo de esta publicación se cubrió con la ayuda proporcionada por el fondo IOLTA del colegio de abogados de Nueva Jersey.

© 2010 Legal Services of New Jersey

¿Qué sucederá si vivo en una vivienda pública?

Si vive en una vivienda pública o algún otro edificio subvencionado o está en el programa de asistencia con el alquiler, en inglés *Housing Choice Voucher* (también se conoce como la Sección 8), puede que tenga que hacer otras cosas para poner fin a un contrato de arrendamiento.

- Notificar debidamente. Lo primero que debe hacer es ver el contrato y lo que dice acerca de los avisos que necesita brindar a las Autoridades de Viviendas o al arrendador si quiere liberarse del contrato de arrendamiento. También hay una ley federal, llamada la Ley en contra de la violencia hacia la mujer, que le puede ayudar si usted vive en una vivienda pública, subsidiada o si recibe los cupones. (La cita de esta ley es PL 109-162).
- Pedir a las autoridades de viviendas que le ayuden. Las autoridades de vivienda pueden desalojar al agresor y permitir que se quede usted. Si corre el peligro de que el agresor le haga daño, pueden ayudarle a mudarse a otro lugar. Si recibe los cupones para la vivienda, puede terminar el contrato por medio de la ley de Nueva Jersey para una vivienda segura y mudarse a otra casa o apartamento. Las autoridades de viviendas que se encargan de darle la asistencia con el alquiler le ayudarán con este proceso.

Si usted vive en una vivienda pública, subvencionada o con cupones, una de las cosas más importantes que usted necesita presentar son pruebas de que usted es víctima de violencia doméstica. Éstas son las mismas que se necesita bajo la ley de Nueva Jersey para una vivienda segura. (Las pruebas se describen al principio de este artículo).

orden final de restricción que le otorgó otra jurisdicción (estado o país) según la ley que aplique sobre la violencia doméstica, la cual protege a la víctima/inquilino de la misma persona que se menciona en la carta.

- Un informe de una agencia del orden público (como un informe policiaco) que documente el acto o certifique (informe oficialmente) que la víctima/inquilino o menor es víctima de violencia doméstica.
- Notas o informes de un médico o enfermera u otro proveedor de servicios médicos de un hospital, sala de urgencias o una oficina médica particular, en la que se describa las lesiones que

resultaron de este acto.

- Una certificación escrita (declaración oficial) de un perito en el área de la violencia doméstica o director de una agencia (oficial) de asistencia en casos de violencia doméstica que



Conforme a la ley, el inquilino tiene que enviar una notificación por escrito para poner un fin anticipado al contrato.

indique que el inquilino o el menor es víctima.

- Otro documento o certificación de un trabajador social autorizado para indicar si el inquilino o el menor es víctima de violencia doméstica.

Los documentos que el inquilino envíe al arrendador junto con la notificación escrita son de mucha importancia. Tome en cuenta que:

- Toda orden de restricción que envíe tiene que ser la definitiva, (FRO por sus siglas en inglés). La provisional, (TRO por sus siglas en inglés) por sí misma no es suficiente, pero le podría ser de ayuda si la enviará con otros documentos admisibles.
- Las personas que le escriban informes o cartas deberán indicar sus credenciales para presentar dicho informe y enviar adjunto una copia de su hoja de vida.
- El informe o carta debe explicar qué se utilizó como fundamento para determinar que la persona es víctima de violencia doméstica. Por ejemplo, debe indicar si hubo reuniones en persona o cualquier otro documento que se haya visto.

Se recomienda que el inquilino esté en contacto con la agencia de violencia doméstica del condado. Para obtener una lista de estas agencias, véase el apéndice de nuestro manual, *La violencia doméstica: Una guía de los derechos legales en New Jersey para las víctimas de la violencia doméstica*, que puede encontrar en nuestro sitio Web, www.lsnjlaw.org/espanol.

¿Cuándo terminará el contrato de arrendamiento?

Treinta días después de que el propietario reciba la notificación y los otros documentos, el contrato terminará y la víctima/inquilino puede dejar de pagar alquiler. Deberá pagar el alquiler hasta el día 30.

Si hay otros inquilinos bajo el contrato de arrendamiento, también se terminará para ellos. Los otros inquilinos pueden firmar un nuevo contrato de arrendamiento si así lo desea el arrendador. No se debe sacar de la casa a los otros inquilinos, a menos que el propietario tenga una buena causa según las leyes que rigen el arrendamiento.

¿Qué sucederá con mi depósito de garantía?

Si termina el contrato de arrendamiento y se muda, la ley para una vivienda segura indica que el arrendador tendrá que devolverle el depósito no más de 15 días después de la mudanza. Según la ley, el arrendador se puede quedar con parte del depósito si hubo daños en el apartamento o si debe el alquiler. El arrendador debe enviar una notificación al último domicilio conocido, indicándole el lugar donde puede ir a conseguir su depósito de garantía. Si el propietario se queda con parte del depósito, también tiene que enviarle una notificación con las razones. Si no está de acuerdo con las razones por las cuales éste se quedó con el depósito, puede demandar al propietario en el tribunal de menores cuantías y cobrar el doble de la cantidad que no le devolvió y los costos para conseguir que un abogado que le ayude.

(La cita que indica esta ley es N.J.S.A. 46:8-21.1.)

Tendrán que mantener confidencial la información personal

Para poder lograr que se termine el contrato bajo esta ley, tendrá que divulgar información muy personal sobre su situación. Bajo la ley de Nueva Jersey para una vivienda segura, el arrendador y/o secretario jurídico tienen que mantener la información confidencial. Se les prohíbe que divulguen la información con respecto a la violencia doméstica. También se prohíbe que el arrendador ponga dicha información en una base de datos compartida, como por ejemplo con una compañía de investigación acerca de los inquilinos o agencia que expide informes acerca de los inquilinos. Sin embargo, la ley sí permite que el

arrendador pueda utilizar esta información en el futuro, si es que se entra en un proceso jurídico de inquilinato.

La ley de Nueva Jersey para una vivienda segura es de gran beneficio para las víctimas de violencia doméstica que deseen salirse de una situación peligrosa. Si usted es víctima y desea que le asistan con el asunto de violencia doméstica, llame a LSNJ-LAW™, la línea directa gratuita de asistencia jurídica de los Servicios Legales de Nueva Jersey para todo el estado, marcando el 1-888-LSNJ-LAW (1-888-576-5529). El horario de funcionamiento de la línea directa es de lunes a viernes, desde las 8 de la mañana hasta las 5:30 de la tarde.

Traducido del inglés por Carmina Chung, traductora del servicio lingüístico de LSNJ

www.LSNJLAW.org/espanol

**Para información acerca
de las leyes y asuntos relacionados con la ley**

Formulario para hacer el pedido

- Sí, quiero suscribirme a *Looking Out for Your Legal Rights*® / *Cuáles Son Sus Derechos Legales*. Adjunto encontrará un cheque/giro postal por \$10.00 dólares para una suscripción por un año (10 ejemplares).

Nueva suscripción

Renovación de la suscripción

- Envíe solamente una suscripción por correo electrónico. Dirección del correo electrónico: _____

Nombre _____

Dirección _____

Ciudad _____

Estado, Código postal _____

**Haga el cheque a nombre de
Legal Services of New Jersey**

**Envíe el formulario y el pago a
Legal Services of New Jersey
P.O. Box 1357
Edison, NJ 08818-1357**