

LOOKING OUT For Your Legal Rights®

May 2025

Published by Legal Services of New Jersey

INSIDE

Voting in New Jersey

- Page 4

What happens if Social Security overpays you?

- Page 5

Renters' Rights

Ending Your Lease

By Linda Babecki, Chief Counsel, Housing Supervising Attorney, Housing Eviction prevention and Legal assistance Project (HELP)

If you rent a property, you have a lease. It may be an oral (spoken) or written agreement. Lease agreements are contracts. While you are free to move at any time, you may be liable to pay rent for remainder of the lease term even if you leave before the lease ends. However, the law recognizes certain circumstances where you can end a lease contract early.

My lease is ending. Do I have to move? If I am moving, do I have to provide notice?

Your landlord cannot evict you just because your lease term ended. They

can only evict you based upon one of the grounds for eviction in New Jersey. A lease term ending is not one of those grounds.

Read your lease agreement. It may include terms that explain what notice to provide in order to terminate the agreement. Some leases require notice before the end of the lease term. If your lease term expires, and there is nothing in it about renewal, you become a month-to-month tenant. The same lease terms continue on a month-to-month basis. In this case, you should give a calendar month's notice that you are ending your lease agreement and moving.



LOOKINGOUT[®]

For Your Legal Rights[®]

NJ's Community Legal
Education Newsletter

Vol. 44, No. 4

Looking Out is published 10 times a year by Legal Services of New Jersey. Pick up a print copy at your local Legal Services office. Scan here or visit our website, www.lsnjlaw.org



to read the digital version of this newsletter and view our other free publications.

To receive alerts when *Looking Out* is posted to our website, sign up at lsnj.pub/stay-in-touch.

To make comments or suggestions, or to sign up for a \$20/year print subscription, email publications@lsnj.org or mail your request to Editor, *Looking Out*, Legal Services of New Jersey, P.O. Box 1357, Edison, NJ 08818-1357.

This newsletter is for general information only. If you have a legal problem, you should see a lawyer.

LSNJ is a 501 (c)(3) non-profit offering free legal advice to low-income people in New Jersey

Looking Out is partially funded by the IOLTA Fund of the Bar of New Jersey.

What if I never had a written lease agreement? What notice should I provide?

To end a month-to-month lease, or any rental agreement that does not have a specific lease term, you must give written notice one-month before the beginning of the month you plan to leave. You can then move out at the end of the month.

For example, if your rent is due the first of every month and you want to move on or before June 30, you must give the landlord notice, preferably in writing, before June 1 saying that you are terminating your lease on June 30. You must have everything out of the unit and turn over the keys on or before June 30.

Legal Reasons to End a Lease Early

The law recognizes several reasons a lease agreement can end early, such as:

- The tenant or a member of the tenant's household is a victim of domestic violence
- The tenant or a tenant's spouse passes away
- The tenant or the tenant's spouse experiences a disabling illness or accident
- A senior tenant needs to go to a nursing home or assisted living facility
- A senior tenant is accepted into subsidized housing or other low- and moderate-income housing
- A disabled tenant or household member needs accessibility features that are not provided
- Conditions are so bad that the tenant is left with no choice but to move
- The landlord fails to provide a Flood Zone Notice
- The unit is damaged or destroyed by fire

- A servicemember tenant who is covered by the Servicemembers Civil Relief Act receives orders for a Permanent Change of Station (PCS) or deployment

Some of the above reasons have notice requirements. Review the criteria explained below for terminating a lease under each of these grounds. In some cases, if you are a month-to-month tenant, or nearing the end of your lease term, it may be easier to give notice as previously described.

Example: T is a month-to-month tenant whose rent is due on the first of the month. T is 65 years old. On March 28, T received notice that they have been approved for low-income housing and that the unit will be available April 25. It would be easier for T to immediately deliver notice to their present landlord that they are terminating their lease effective April 30, rather than follow the requirements later explained in "Senior Tenants Accepted into Subsidized Housing or Other Low- and Moderate-Income Housing." Under the statute explained in that section, the lease does not terminate until after 40 days after the landlord receives the notice (in this example that would be May 7 at the earliest).

Several statutory reasons under New Jersey law for ending a lease early required that the rent be paid up to the termination date. A tenant may be able to resolve this issue if the tenant has the legal right to apply their security deposit to the rent. For more information about that, read "Security Deposit: What It Is and What a Landlord Must Do With It While You Live in the Property" at lsnj.pub/security-dep.

Ending a lease due to Domestic Violence

The Violence Against Women Act (VAWA) housing safeguards apply to survivors of domestic violence, dating violence, sexual assault, and stalking. Under VAWA, domestic violence includes pattern of any other coercive behavior committed, enabled, or solicited to gain or maintain power and control over a victim, including verbal, psychological, economic, or technological abuse that may or may not constitute criminal behavior. VAWA covers the following federal housing programs:

- **Public housing**, including privately owned, mixed-finance units that derived from public housing, such as units that underwent the Rental Assistance Demonstration (RAD) program
- **Section 8 Housing Choice Vouchers**, including special Vouchers such as HUD Veterans Affairs Supportive Housing (HUD-VASH)
- **Section 8 Moderate Rehabilitation Single Room Occupancy**
- **Section 8 Project-Based housing**
- **Section 202** housing for the elderly, *including* the Section 202 direct loan programs)
- **Section 811** housing for people with disabilities
- **Section 236** multifamily rental housing
- **Section 221(d)(3)** Below Market Interest Rate (BMIR) housing
- **HOME Investment**

Partnerships Program (HOME)

- **Housing Opportunities for People with AIDS (HOPWA)**
- **McKinney-Vento Act homeless assistance programs**, including Continuum of Care (CoC) and Emergency Solutions Grants (ESG) programs
- **Housing Trust Fund (HTF)** program
- **Section 515** Rural Rental Housing
- **Sections 514 and 516** Farm Labor Housing
- **Section 533** Housing Preservation Grants
- **Section 538** multifamily rental housing
- **Rural Development (RD) Voucher Program**
- **Low-Income Housing Tax Credit** housing (LIHTC)
- **Transitional Housing Assistance for Homeless Veterans**
- **Grant programs for homeless veterans** with special needs
- **Supportive Services for Veteran Families**
- **Veterans Affairs Supportive Housing (VASH)**

If you have been a victim of domestic violence and live in a unit funded by one of these programs, may have options, such as an emergency transfer or retaining the subsidy. The relief depends upon the type of program. This may be the case even if you are not a named tenant or head of household. You should seek legal assistance.

If your housing is not covered by VAWA, the New Jersey Safe Housing Act is a law that allows domestic violence victims and their children who are tenants to end their lease early. The purpose of the law is to help victims find safe long-term housing. Under the law, a tenant must give written notice to the landlord. The lease will end 30 days after the landlord receives this notice. You are required to pay the rent until that last day. The notice must tell the landlord that the tenant or a child of the tenant faces an imminent threat of serious physical harm from another named person if the tenant remains on the leased premises.

Along with the written notice, the victim/tenant must send any of the following:

- A certified copy of a final (not temporary) restraining order based on the New Jersey Prevention of Domestic Violence Act protecting the victim/tenant from the same abusive person named in the written notice. A “certified copy” has a special stamp. You can get this by contacting the court.
- A certified copy of a final restraining order from another jurisdiction (state or country) based on the domestic violence law of that other jurisdiction protecting the victim/tenant from the same abusive person named in the written notice. A “certified copy” has a special

Continued on page 6



Voting

in New Jersey

Upcoming Primary Election

(Governor and Lieutenant Governor)

Election Day is June 10, 2025

Polls open 6 a.m.–8 p.m.

Voter Registration

Ends May 20, 2025

Absentee Ballot Request Deadline

Post received by June 3, 2025

In-person received by June 9, 2025

Absentee Ballot Return Deadline

In-person June 10, 2025
Postmarked by June 10, 2025

Early Voting Period

June 3–8, 2025

This is a condensed version of our full article at <https://lsnj.pub/voting>.

Registering

You can register to vote if you are:

- A U.S. citizen,
- At least 18 years of age on or before the next election, and
- A resident of New Jersey and your county for at least 30 days prior to the election.

You cannot register to vote if:

- You are serving a prison sentence for committing a crime.
- A judge has determined that you lack the mental capacity to vote.

IMPORTANT NOTE: You should not register to vote if you are not a U.S. citizen.

Doing so may jeopardize your immigration status and/or your eligibility for status in the future.

How do I register?

Register at least 21 days before voting in an election.

1. Visit voter.svrs.nj.gov/registration-check to check if you are already registered.
2. File a registration application online or by mail. See www.nj.gov/state/elections/voter-registration.shtml for more information.

Voting

Vote By Mail

1. **Apply** to vote by mail. You will not be allowed to vote in person if you register to vote by mail.
2. **Fill out the ballot** that is mailed to you.
3. **Return your ballot** through mail, put it in your county's secure ballot box, or deliver to your county's Board of Elections Office.

Vote Early

Find an early voting location and go there to vote during the early voting period. No appointment necessary.

See more info:

www.nj.gov/state/elections/vote-early-voting.shtml

On Election Day

Go to your polling place to vote. Bring identification and proof of address if you have recently registered or it is your first time voting at that location.

See more info:

www.nj.gov/state/elections/vote-3-ways-to-vote.shtml

What happens if Social Security overpays you?

By Kevin Liebkemann, Chief Counsel, Disability Rights

Sometimes, the Social Security Administration (SSA) makes a mistake and sends more money than it should. If this happens to you, you will be notified by SSA and asked to return the extra money. If you do not respond, the SSA may take money out of your future checks. This is called “overpayment withholding.”

A recent change increases the default overpayment withholding rate for Social Security Disability (SSDI), Retirement, and Survivor beneficiaries to 100% of a person’s monthly benefit. This means that the SSA will withhold 100% of your future checks to recover the amount that they overpaid you until the full amount has been repaid. This new rate applies to new overpayments as of March 27, 2025. The old default rate of 10% still applies to any overpayments made before March 27.

Note: The new rate applies to Title II disability benefits (SSDI) and other SSA benefits, but does not apply to Supplemental Security Income (SSI) benefits, which still have a 10% default recovery rate.

Is there any way to lower the overpayment withholding?

There are some ways people can avoid overpayment recovery.

1. **File a Request for Consideration.** If you believe that you were not overpaid or disagree with the amount SSA says they overpaid

you, you can file a request for reconsideration appeal. This is done by filing a form SSA-561, Request for Reconsideration www.ssa.gov/forms/ssa-561.pdf. You must appeal within 60 days of receiving the overpayment notice from the SSA. Until SSA rules on the appeal, you can ask that SSA suspend collection of the overpayment.

2. **Request waiver of overpayment.** The request for waiver asks SSA to forgive the debt. Debt forgiveness can be granted under certain circumstances. Waiver requests can be filed by submitting form SSA-632 www.ssa.gov/forms/ssa-632-bk.pdf. You can ask that SSA not collect on the overpayment until after SSA rules on the request. While waiver requests can be filed at any time, acting promptly after receipt of an overpayment notice is

important for you to avoid potentially losing all of your monthly benefit.

3. **Request a lower rate of recovery.** If you cannot afford to repay the overpayment in full, you can contact SSA at 1-800-772-1213 or your local SSA office to request a lower rate of recovery. The required form for this request is form SSA-634 www.ssa.gov/forms/ssa-634.pdf. You may be required to provide financial information to support your request.

Given recent staff reductions in the SSA administration, it is especially important to save copies of appeals, waiver requests, and all correspondence and evidence that you send to SSA. If you have questions about your rights, you can apply for help from the LSN-JLAWSM Hotline online at www.lsnjlawhotline.org, or by phone at 1-888-LSNJ-LAW (1-888-576-5529). ▲



Ending Your Lease

Continued from page 3

stamp. You can get this by contacting the court.

- A law enforcement agency record (such as a police report) documenting the domestic violence or certifying (confirming) that the victim/tenant or child of the tenant is a victim of domestic violence from the same abusive person named in the written notice
- Medical documentation of the domestic violence provided by a health care provider
- A certification (confirmation) from a certified Domestic Violence Specialist or the director of a designated domestic violence agency stating that the tenant or a child of the tenant is a victim of domestic violence from the same abusive

person named in the written notice

- Other documentation or certification (confirmation) from a licensed social worker that the tenant or a child of the tenant is a victim of domestic violence from the same abusive person named in the written notice

The documents that a victim/tenant sends with the written notice to the landlord are very important. Letters medical or mental health providers should include their credentials and qualifications, as well as the basis of their opinion. For example, meetings or conversations they have had with you, and any evidence of violence they have observed.

It is recommended that the tenant be connected with their county domestic violence agency. A list of agencies is available from the New Jersey Coalition to End Domestic Violence website at www.NJCEDV.org.

If there are other tenants on the lease, their lease also ends. However, other tenants should not be removed from the home unless the landlord has good cause under landlord/tenant laws. The other tenants and the landlord may enter into a new lease.

If you end your lease and leave, the New Jersey Safe Housing Act states that the landlord must return your security deposit within 15 days after you move out. The law allows the landlord to keep part of the deposit if you damaged the

apartment or owe rent. The landlord must send a notice to your last known address within three business days after you leave to let you know where you can go to get your deposit back. If the landlord has kept some of the deposit money, the written notice must also tell you why. If you do not agree with the reasons the landlord gives for keeping some of the deposit, you may sue the landlord in small claims court for two times the amount the landlord kept, plus your attorney's fees.

To be successful under this law, you will have to reveal very personal information about your situation. The New Jersey Safe Housing Act requires that landlords and/or municipal clerks must keep it private and confidential. They cannot reveal any information about the domestic violence or enter information into a shared database, such as one that would be available to agencies that generate tenant screening reports. The law does allow the landlord to use the information, with your consent, for a future court proceeding about the tenancy.

Death of a tenant or a tenant's spouse

The law provides that any lease for one year or more may be ended before it expires if the tenant or the tenant's spouse dies. The landlord must be given written notice of the lease termination by the tenant's executor or administrator, or the surviving spouse if the names of both spouses are on

The New Jersey Safe Housing Act requires that landlords and/or municipal clerks must keep your personal information private and confidential. They are prohibited from revealing any information about domestic violence.

the lease. The lease termination becomes valid 40 days after the landlord receives written notice as long as (1) the rent owed up to that point has been paid; (2) the property is vacated at least five working days before the 40th day; and (3) the tenant's lease does not prohibit early termination upon the tenant's death.

Disabling Illness or Accident of Tenant or Tenant's Spouse

Any lease for one or more years may be ended before it expires if the tenant or the tenant's spouse becomes disabled due to an illness or accident. In such a case, the tenant or spouse must notify the landlord with the following information: (1) a certification of a treating doctor that the tenant or spouse is unable to continue to work; (2) proof of loss of income; and (3) proof that any pension, insurance, or other assistance to which the tenant or spouse is entitled is not enough to pay the rent, even when added with other income. The lease termination becomes effective 40 days after the landlord receives the written notice. Rent must be paid up to the termination date. The property must also be vacated and possession returned to the landlord at least five working days before the 40th day.

Senior Tenants Needing To Go to a Nursing Home or Assisted Living Facility

The law permits senior tenants 62 or older to break their leases if they need to move to a nursing home or an assisted living facility or a continuing care retire-

ment community. To break your lease under these circumstances, the tenant must give the landlord written notice in advance. The notice must contain: (1) a statement from the tenant's physician that the tenant needs the services provided by such a facility; and (2) a statement showing that the tenant has been accepted into such a facility. The lease termination becomes effective 40 days after the landlord receives the written notice. Rent must be paid up to the termination date. The property must also be vacated and possession returned to the landlord at least five working days before the 40th day.

Senior Tenants Accepted into Subsidized Housing or Other Low- and Moderate-Income Housing

Tenants who are 62 or older, and who are not already living in subsidized or low- or moderate-income housing, can break their leases if they have been accepted into such housing. To break your lease under these circumstances, the tenant must give the landlord written notice in advance. You must include "documentation of a lease or intent to lease" from the new landlord, like a copy of a lease, or letter stating that there is an available unit for you. The lease termination becomes effective 40 days after the landlord receives the written notice. Rent must be paid up to the termination date. The property must also be vacated and possession returned to the landlord at least five working days before the 40th day.

Housing that Lacks Accessibility Features

The law permits tenants who are disabled to break their lease if the landlord, after notice, has failed to make the dwelling unit "handicapped accessible" to the disabled tenant or a disabled member of the household. To break your lease under these circumstances, you must notify the landlord in advance, and the notice must contain: (1) a statement from your physician that you or another household member has a long-term or permanent disability; and (2) a statement that you asked the landlord to make the house or apartment accessible at the landlord's expense and that the landlord was unable or unwilling to do so. The lease termination becomes effective 40 days after the landlord receives the written notice. Rent must be paid up to the termination date. The property must also be vacated and possession returned to the landlord at least five working days before the 40th day.

Constructive Eviction

A "constructive eviction" occurs when any act or omission of the landlord or anyone acting under his authority which renders the premises substantially unsuitable for the purpose for which they are leased, or which seriously interferes with the beneficial enjoyment of the premises. Often this refers to the physical conditions of the unit, a breach of the implied warrant of habitability. It can refer to a substantial breach of the covenant of quiet enjoyment, which guarantees tenants the right



to peacefully use and enjoy their leased property without undue interference or disturbances from the landlord or anyone else. However, that is harder to prove.

The conditions must be serious. The landlord must be on reasonable prior notice of the problem, preferably in writing, and have failed to take reasonable steps to correct it. These cases are very fact sensitive. If a landlord sues you for rent owed, or if you sue for return of your security deposit, the outcome of your case will turn on the specific facts of your situation and what you can prove in court.

It is important to have proof that the conditions, and proof that landlord was aware of the problem. Contact your municipal housing inspections department to have an inspector inspect the property. Take pictures. Have witnesses. Keep copies of any communication with the landlord. You have other options as explained in the chapter “Your Right to Safe and Decent

Housing,” in Tenants’ Rights in New Jersey. If you terminate your lease, you should write a letter stating:

- A brief summary of the problem
- That you put the landlord on prior notice of the problem
- That the landlord has failed to take reasonable steps to correct the problem
- That as a result of the landlord’s substantial breach of the lease agreement (either the warranty of habitability or the covenant of quiet enjoyment as the case may be), the unit is you are left with no choice but to move
- You are considering your lease terminated as of _____ date (a date by which you can have everything moved out).

If the landlord does not return your security deposit, you may have to take them to court. In your

lawsuit, you will have to prove the severity of the conditions that caused you to end your lease early.

Failure to Provide Flood Zone Notice

The law requires some landlords to notify you that a property is at risk of flooding has strong notice requirements. A failure to follow those requirements can be a reason for you to terminate your lease early. For more information, read the article “Flood Zone Notice Requirements” at <https://www.lsnjlaw.org/legal-topics/housing/landlord-tenant/finding-place-moving-in/pages/flood-zone-notice-requirements>.

Destruction by Fire

In general, under New Jersey law, if the building is destroyed by fire, and the tenant is not at fault, the lease ends. Rent should be paid up to the time of the destruction. If there is fire damage, but the building or unit is not destroyed,

and the tenant is not at fault, the landlord shall make repairs as quickly as possible. You do not have to pay rent for any months in which the repairs were not made. Tenants should also review their lease agreements and seek legal assistance.

Servicemembers Civil Relief Act (SCRA)

The SCRA applies to:

- Active-duty members of the Army, Marine Corps, Navy, Air Force, and Coast Guard
- Members of the Reserve component when serving on active duty
- Members of the National Guard component mobilized under federal orders for more than 30 consecutive days
- Active duty commissioned officers of the Public Health Service or the National Oceanic and Atmospheric Administration

The SCRA provides servicemembers with the right to terminate residential leases of properties that are occupied or intended to be occupied by a servicemember or his or her dependents. If you signed a lease for housing prior to active-duty service, or if you are already serving on active duty and receive permanent change of station (PCS) or deployment orders for a period of at least 90 days, you should be able to terminate your housing lease without penalty.

To terminate your housing lease, you or someone exercising a power of attorney on your

behalf must submit written notice of termination to your landlord, and a copy of your orders or letter from your commanding officer. They must be sent by hand delivery, private carrier, regular U.S. mail with return receipt requested, or by electronic means (email or communications portal designated by landlord or management).

If your lease requires monthly rent payments, termination of a housing lease is effective 30 days after the first date on which the next rental payment is due and payable after the date on which the termination notice is delivered.

The Act also covers the servicemember's dependents, which include a spouse, children as defined by the Act, and an individual for whom the servicemember provided more than one-half of the individual's support for 180 days immediately preceding an application for relief under this Act. If you have a question about SCRA, such as who is a dependent covered under the Act, you can contact your nearest Armed Forces Legal Assistance Program office, which can be found at legalassistance.law.af.mil/.

What if none of these reasons apply? Can I be sued for breaking a lease?

If you move out before the end of the lease for a reason not accepted by the law, the landlord may be able to hold you responsible for the rent that becomes due until the apartment or house is rented again, or until the lease ends. It may be worth asking if the landlord will agree to change

the lease termination date to an earlier date. If they agree, get the agreement writing, stating the "lease will terminate," and the specific date it will terminate on (a date that you can have everything moved out by). Make sure you can have everything moved out by that date.

The landlord must make reasonable efforts to re-rent the unit. If you gave advance notice that you are moving, the landlord may try to show the unit to prospective tenants before you have completely moved out. While this may be inconvenient, it could help you if a new tenant moves in before your lease term ends.

If the landlord sues you for money owed, the New Jersey Supreme Court in *Sommer v. Kridel*, 74 N.J. 446 (1977), stated that a judge can consider whether the landlord advertised the property in a local newspaper, offered, or showed it to prospective tenants. A tenant who is sued may counter such evidence by showing that they suggested qualified tenants who were rejected. These are just some examples and each case will be judged on its own facts.

Example: Tom moved out July 15 because Tom got a new job in another state. Tom's lease ends on October 31. Tom's landlord immediately advertises the property for rent on several internet sites, and puts a sign in the window. The landlord secures a tenant, but that person cannot move in until September 1. The landlord is charging the same rent. Although Tom's lease agreement ends October 31, the landlord cannot hold

him liable for September and October because the new tenant is paying rent for that time period. Assuming that the landlord did not improperly reject tenants for July and August, Tom could be liable for rent for those months. Tom's landlord may deduct that amount from Tom's security deposit and might sue for amounts not covered by the security.

If the landlord incurs reasonable expenses while trying to re-rent the apartment, such as cleaning costs or realtor fees, these costs can be deducted from your security deposit or charged to you. If a landlord does not make reasonable efforts to re-rent the apartment, they may not be able to claim the full amount of rent owed for the remainder of the lease term.

Tips for Ending Your Lease and Moving Out of the Property

- Make sure that you can

have everything out of the unit by the lease termination date.

- If you are discarding any large items, find out the municipality's schedule for pick-up of such items in advance.
- Take pictures of the entire property to have proof of the condition that it was left in. This includes the interior of appliances like the refrigerator and oven.
- Ask for a walk through and get a copy of any report that the management may provide
- Have proof of the date you moved everything out. This can include a receipt for return of the key, a witness, or a walkthrough report.
- Provide an address to the landlord for the return of your security deposit. Make sure to have your mail for-

warded. If you are a survivor of domestic violence, stalking, sexual violence, you may be able to get a substitute address through the Address Confidentiality Program. For more information about the program, go to www.nj.gov/dcf/women/acp/ or call 1-877-218-9133.

What if you terminate your lease, but don't move?

Your landlord can't evict you simply because you did not leave when you said you would. That is not one of the grounds for eviction in New Jersey. If you are unable to move by your lease termination date, there could be negative consequences. To try to minimize those, immediately notify your landlord in writing that you are cancelling the prior notice of lease termination. If you are still terminating your lease, but need to postpone the date, put that in writing and state the new date. ▲

Subscription Order Form

LOOKINGOUT For Your Legal Rights®

☐ Yes, I want to subscribe to *Looking Out For Your Legal Rights*®. Enclosed is a check/money order for \$20.00 for a one-year print subscription (10 issues).

☐ New subscription ☐ Renewal (please attach label)

Name _____

Address _____

City, State, ZIP _____



Stay in touch! Scan this QR code to receive email alerts when Looking Out and other publications are posted to the website.

Make check payable to
Legal Services
of New Jersey

Mail coupon and payment to
Legal Services of New Jersey
P.O. Box 1357
Edison, NJ 08818-1357

May 2025



LSNJLAWSM HOTLINE

FREE Legal Advice and Referral

Apply online at www.lsnjlawhotline.org

1-888-LSNJ-LAW (1-888-576-5529)

Hotline Hours: Monday to Friday, 8:00 a.m. to 5:30 p.m.



© Tiffani Smith

Can Legal Services Handle My Case?

Legal Services handles civil—not criminal—cases in New Jersey. This includes areas such as housing, health, family, education, and consumer law, to name a few.

Who Qualifies for Legal Services?

To qualify for our services, you need to be screened for income eligibility. Income guidelines vary and some types of income are not counted, so it is best to apply to see if you meet the guidelines.

Visit Our Website – www.lsnjlaw.org

LSNJ's legal education website can help you find a lawyer or guide you in representing yourself. The site includes legal information and updates in 18 areas of New Jersey civil law, as well as many legal rights publications and videos, and access to legal forms and court processes.

New Jersey Legal Services Programs

Central Jersey Legal Services

Mercer County	609-695-6249
Middlesex County	732-249-7600
Union County	908-354-4340

Essex-Newark Legal Services 973-624-4500

Legal Services of New Jersey

LSNJLAWSM Hotline 1-888-576-5529

Legal Services of Northwest Jersey

Hunterdon County	908-782-7979
Morris County	973-285-6911
Somerset County	908-231-0840
Sussex County	973-383-7400
Warren County	908-475-2010

Northeast New Jersey Legal Services

Bergen County	201-487-2166
Hudson County	201-792-6363
Passaic County	973-523-2900

South Jersey Legal Services

Centralized Intake for SJLS	800-496-4570
Atlantic County	609-348-4200
Burlington County	609-261-1088
Camden County	856-964-2010
Cape May County	609-465-3001
Cumberland County	856-691-0494
Gloucester County	856-848-5360
Monmouth County	732-414-6750
Ocean County	732-608-7794
Salem County	856-691-0494

Cuáles
son sus

DERECHOS LEGALES®

Mayo 2025

Publicado por Servicios Legales de Nueva Jersey

ÍNDICE



La finalización de su contrato de
arrendamiento

- Page 2

Votar en Nueva Jersey

- Page 6



¿Qué sucede si el Seguro Social le paga
de más?

- Page 7



El boletín de educación jurídica para los habitantes de Nueva Jersey

Derechos del inquilino

La finalización de su contrato de arrendamiento

Por Linda Babecki, abogada en jefe, Vivienda;
Abogada Supervisora, Proyecto para la prevención del desalojo
de la vivienda y asistencia Legal (Housing Eviction prevention
and Legal assistance Project, HELP)
Traducido por Al Moreno, Unidad de servicios lingüísticos



Si usted alquila una propiedad, usted tiene un contrato de arrendamiento. Este puede ser un acuerdo oral (hablado) o escrito. Los acuerdos de arrendamiento son contratos. Si bien usted es libre de mudarse en cualquier momento, usted puede ser responsable de pagar el alquiler por el resto del plazo que se indique en el contrato, incluso si usted se va antes de que el contrato termine. Sin embargo, la ley reconoce ciertas circunstancias en las que se puede terminar un contrato de arrendamiento antes de tiempo.

Mi contrato de arrendamiento está a punto de vencer. ¿Tengo que mudarme? Si me mudo, ¿tengo que dar un aviso?

El propietario no puede desa-

lojarlo solo porque el plazo de su contrato haya terminado. Solo puede desalojarlo basándose en una de las razones para el desalojo en Nueva Jersey. El final de un contrato no es una de esas razones.

Lea su contrato de arrendamiento. Este puede incluir cláusulas que expliquen qué aviso se debe proporcionar para terminar el contrato. Algunos contratos de arrendamiento exigen que se dé un aviso antes del final del plazo del arrendamiento. Si el plazo de su contrato expira, y en el mismo no se menciona nada acerca de una renovación, usted se convierte en un inquilino de mes a mes. Todos los términos del contrato continúan vigentes en un acuerdo de mes a mes. En este caso, usted debe dar un aviso con un mes calendario de anticipación si quiere terminar su contrato de

arrendamiento y mudarse.

¿Qué pasa si nunca tuve un contrato de arrendamiento por escrito? ¿Qué aviso debo dar?

Para terminar un contrato de mes a mes, o cualquier contrato de alquiler que no tenga un plazo de alquiler específico, debe notificar por escrito al propietario con un mes de antelación. Entonces podrá mudarse al final del mes.

Por ejemplo, si el pago del alquiler vence el primero de cada mes, y desea mudarse antes del 30 de junio, debe notificar al propietario, preferiblemente por escrito, *antes* del 1 de junio diciéndole que está terminando su contrato de arrendamiento con efecto el 30 de junio. Debe tener todas sus pertenencias fuera de la unidad

Cuáles son sus® DERECHOSLEGALES

Vol. 44, No. 4

Cuáles son sus derechos legales, se publica 10 veces al año por Servicios Legales de Nueva Jersey. Recoja una copia impresa en la oficina local de Servicios Legales. Escanee aquí o visite nuestro sitio web, www.lsnjlaw.org/ es para leer la



versión digital de este boletín y ver nuestras

otras publicaciones gratuitas.

Para recibir alertas cuando *Looking Out* se publique en nuestro sitio web, regístrese en lsnj.pub/stay-in-touch.

Para hacer comentarios o sugerencias, o para suscribirse a una suscripción impresa de \$20/año, envíe un correo electrónico a publicaciones@lsnj.org o envíe su solicitud por correo al Editor, *Looking Out*, Legal Services of New Jersey, P.O. Box 1357, Edison, NJ 08818-1357.

El boletín solo contiene información general. Si usted tiene un problema legal, debe ver a un abogado.

LSNJ es una organización sin ánimo de lucro 501(c)(3) que ofrece asesoramiento legal gratuito a personas de bajos ingresos en Nueva Jersey.

Cuáles son sus derechos legales está parcialmente financiado por el Fondo IOLTA del Colegio de Abogados de Nueva Jersey.

alquilada y entregar las llaves en o antes del 30 de junio.

Razones legales para terminar un contrato de arrendamiento antes de tiempo

La ley reconoce varias razones por las que un contrato de arrendamiento se puede terminar de forma anticipada, tales como:

- El inquilino o un miembro de su familia es víctima de violencia doméstica;
- El inquilino o su cónyuge fallece;
- El inquilino o su cónyuge sufre una enfermedad o accidente incapacitante;
- Un inquilino de la tercera edad necesita ir a una residencia geriátrica o a una institución de vivienda asistida;
- Un inquilino de la tercera edad ha sido aceptado en un programa de vivienda subvencionada u otra vivienda para personas con ingresos bajos o moderados;
- Un inquilino discapacitado o un miembro del hogar necesita funcionalidades de accesibilidad que no se han proporcionado;
- Las condiciones de la vivienda son tan malas que al inquilino no le queda otra opción que mudarse;
- El propietario no proporciona el aviso indicando que la vivienda está en una zona inundable;
- La unidad resulta dañada o destruida por un incendio;
- Un inquilino en el servicio militar, cubierto por la Ley de Auxilio Civil al Personal Militar, recibe órdenes para un cambio permanente de base (PCS) o despliegue;

Algunas de las razones anteriores tienen requisitos de notificación que de-

ben cumplirse. Revise los criterios que se explican a continuación para terminar un contrato de arrendamiento por cada uno de estos motivos. En algunos casos, si usted es un inquilino de mes a mes, o está cerca del final de su contrato de arrendamiento, puede ser más fácil dar aviso como se describió anteriormente.

Ejemplo: T es un inquilino de mes a mes cuyo alquiler se debe pagar el primer día del mes. T tiene 65 años de edad. El 28 de marzo, T recibió el aviso de que le han aprobado la solicitud para una vivienda para personas con bajos ingresos, y que la unidad estará disponible el 25 de abril. Sería más fácil para T entregar inmediatamente un aviso al propietario actual de la vivienda indicando que dará por terminado su contrato de arrendamiento con efecto el 30 de abril, en lugar de seguir los requisitos explicados más adelante en «Un inquilino de la tercera edad que ha sido aceptado en un programa de vivienda subvencionada u otra vivienda para personas con ingresos bajos o moderados». Según el estatuto explicado en esa sección, el contrato de arrendamiento no termina hasta 40 días después de que el propietario recibe la notificación (en este ejemplo sería el 7 de mayo, como más pronto).

Varias razones legales bajo la ley de Nueva Jersey para terminar de forma anticipada un contrato de arrendamiento exigen que el alquiler se pague hasta la fecha de terminación. Un inquilino puede resolver este problema si tiene el derecho legal de aplicar su depósito de garantía al pago del alquiler. Para obtener más información sobre este tema, lea “Depósito de garantía: Qué es y qué tiene que hacer el propietario con este mientras usted vive en la propiedad” en lsnj.pub/security-dep-Sp.

Finalización de un contrato de arrendamiento debido a violencia doméstica

Las protecciones para la vivienda de la Ley para terminar con la violencia contra la mujer (*Violence Against Women Act*, VAWA) se aplican en el caso de sobrevivientes de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual y acoso. Según la VAWA, la violencia doméstica incluye un patrón de cualquier otro comportamiento coercitivo cometido, facilitado o solicitado para obtener o mantener el poder y el control sobre una víctima, incluyendo el abuso verbal, psicológico, económico o tecnológico que puede o no constituir un comportamiento delictivo. La VAWA cubre los siguientes programas federales de vivienda:

- **Vivienda pública**, incluidas las unidades de propiedad privada de financiación mixta, que provienen de vivienda pública, como

las que participaron en el programa de Demostración de asistencia de alquiler (*Rental Assistance Demonstration*, RAD);

- **Vales para la elección de vivienda de la Sección 8**, incluidos los vales especiales, como el HUD-VASH, Programa de apoyo de vivienda para veteranos (programa conjunto entre el Departamento de vivienda y desarrollo urbano (HUD) y el Departamento de Asuntos de los Veteranos, VA);
- **Sección 8 - Rehabilitación moderada de Habitación Individual;**
- **Sección 8, basada en proyectos habitacionales;**
- **Sección 202** viviendas para personas de la tercera edad, incluyendo los programas de préstamos directos de la Sección 202;
- **Sección 811** vivienda para personas con discapacidades;
- **Sección 236** hogares multifamiliares de alquiler;
- **Sección 221(d)(3)** Viviendas con una tasa de interés por debajo de mercado (BMIR);
- **Programa HOME de Asociaciones para inversión en vivienda (HOME)**
- **Oportunidades de vivienda para personas con SIDA (HOPWA)**
- **Programas de asistencia para personas sin hogar bajo la Ley McKinney-Vento**, incluyendo los programas de *Continuum of Care* (CoC) y Subvenciones

de Soluciones de Emergencia (ESG)

- Programa del **Fondo Fiduciario para la Vivienda, (HTF);**
- **Sección 515** Alquiler de vivienda rural;
- **Sección 514 and 516** Viviendas para trabajadores agrícolas;
- **Sección 533** Subvenciones para la preservación de la vivienda;
- **Sección 538** hogares multifamiliares de alquiler;
- **Programa de vales para el desarrollo rural (RD)**
- **Crédito Fiscal para Viviendas de bajos ingresos (LIHTC)**
- **Asistencia de Vivienda de Transición para Veteranos sin Hogar**
- **Programas de subvenciones para veteranos sin hogar** con necesidades especiales
- **Servicios de Apoyo para Familias de Veteranos**
- **Vivienda de Apoyo de Asuntos de Veteranos (VASH)**

Si usted ha sido víctima de violencia doméstica y vive en una unidad financiada por uno de estos programas, puede tener opciones, como una transferencia por caso de emergencia o la retención del subsidio. El tipo de ayuda depende del tipo de programa. Este puede ser el caso incluso si usted no es un inquilino nombrado en el contrato o no es el cabeza de familia. Usted debe buscar asistencia legal.

Si su vivienda no está cubierta por la VAWA, la Ley de Vivienda

La Ley de Nueva Jersey para una vivienda segura exige que el propietario y/o funcionarios municipales mantengan la información confidencial. No pueden revelar ninguna información sobre la violencia doméstica.

Segura en Nueva Jersey permite a las víctimas de violencia doméstica y a sus hijos, que son inquilinos, terminar de forma anticipada su contrato de arrendamiento. El objetivo de esta ley es ayudar a que las víctimas encuentren una vivienda segura y a largo plazo. Según esta ley, el inquilino tiene que notificar por escrito al propietario. El contrato de arrendamiento vencerá 30 días después de que el propietario *reciba* dicha notificación. El inquilino deberá pagar el alquiler hasta ese día. El aviso debe decirle al propietario que el inquilino o un hijo del inquilino enfrenta una amenaza inminente de sufrir un daño físico grave por parte de una persona en concreto si el inquilino permanece en la propiedad arrendada.

Junto con el aviso escrito, la víctima/inquilino debe proporcionar cualquiera de los siguientes documentos:

- Una copia certificada de una orden final (no temporal) de restricción emitida bajo la Ley de Prevención de la Violencia Doméstica de Nueva Jersey, que protege a la víctima/inquilino del agresor que se menciona en la notificación. La copia «certificada» tiene un sello especial. Puede obtenerla poniéndose en contacto con el tribunal.
- Una copia certificada de una orden final de restricción emitida en otra jurisdicción, (estado o país) bajo la ley de violencia doméstica de dicha jurisdicción, que proteja a la víctima/inquilino

no de la misma persona que se menciona en la notificación escrita. La copia «certificada» tiene un sello especial. Puede obtenerla poniéndose en contacto con el tribunal.

- Un informe de una agencia del orden público (como, por ejemplo, un informe policial) que documente el acto de violencia doméstica o certifique (confirme) que la víctima/inquilino o su hijo menor de edad es víctima de violencia doméstica por parte de la misma persona abusiva que se menciona en la notificación.
- Documentación médica emitida por un proveedor de atención médica que describa la violencia doméstica.
- Una certificación (confirmación) de un especialista certificado en casos de violencia doméstica o del director de una agencia de servicios para víctimas de violencia doméstica, que indique que el inquilino o el menor es víctima de violencia doméstica a manos de la misma persona que se menciona en la notificación escrita.
- Otro documento o certificación (confirmación) emitido por un trabajador social autorizado, que indique que el inquilino o el menor es víctima de violencia doméstica por parte de la misma persona que se menciona en la notificación

escrita.

Los documentos que el inquilino/víctima envíe al propietario junto con la notificación escrita son de mucha importancia. Las cartas de los proveedores médicos o de salud mental deben incluir sus credenciales y calificaciones, así como la base de su opinión. Por ejemplo, reuniones o conversaciones que ellos han tenido con usted, y cualquier evidencia de violencia que hayan observado.

Se recomienda que el inquilino esté en contacto con la agencia de atención a víctimas de violencia doméstica en su condado. Una lista de estas agencias está disponible en el sitio web de la Coalición de Nueva Jersey para Acabar con la Violencia Doméstica, www.NJCEDV.org.

Si hay otros inquilinos en el contrato de alquiler, dicho contrato también se terminará para ellos. Sin embargo, a estos inquilinos no se les debe sacar de la vivienda, a menos que el propietario tenga un motivo justificado conforme a las leyes de inquilinato vigentes. Los otros inquilinos y el propietario pueden hacer un nuevo contrato de arrendamiento.

Si usted termina el contrato de arrendamiento y se va, la Ley para una Vivienda Segura de Nueva Jersey indica que el propietario debe devolverle el depósito de seguridad en un plazo de 15 días después de que usted se mude. Esta ley le permite al propietario quedarse con parte del depósito si usted causó daños en el apartamento o si debe alquiler. El propietario tiene que enviarle una

Continúa en la página 8



Votar en Nueva Jersey

Esta es una versión abreviada de nuestro artículo completo en <https://lsnj.pub/votacion>.

Inscripción

Usted puede inscribirse para votar si:

- Es ciudadano estadounidense,
- Tiene al menos 18 años de edad en o antes de las próximas elecciones, y
- Es residente de Nueva Jersey y de su condado durante al menos 30 días antes de las elecciones.

Usted no puede inscribirse para votar si:

- Está cumpliendo una sentencia de cárcel por cometer un delito.
- Un juez determinó que carece de la capacidad mental para votar.

NOTA IMPORTANTE: No debe inscribirse para votar si no es ciudadano estadounidense. Hacerlo puede poner en peligro su condición migratoria y/o su elegibilidad para obtener el estatus en el futuro.

¿Cómo me puedo registrar?

Inscríbase al menos 21 días antes de votar en las elecciones.

1. Visite voter.svrs.nj.gov/registration-check para comprobar si ya está inscrito.
2. Presente una solicitud de inscripción en línea o por correo. Visite www.nj.gov/state/elections/voter-registration.shtml para más información.

Próximas elecciones primarias

(Gobernador y Vicegobernador)

El día de las elecciones es el 10 de junio de 2025

Las urnas están abiertas de 6 a.m.–8 p.m.

Inscripción de votantes Termina el 20 de mayo de 2025

Fecha límite de solicitud para el voto en ausencia
Por correo recibido antes del 3 de junio de 2025
En persona, hasta las 3PM del 9 de junio de 2025

Plazo de devolución del voto en ausencia
En persona, hasta las 8PM del 10 de junio de 2025
Con fecha de franqueo no posterior al 10 de junio de 2025

Período de votación anticipada 3–8 de junio de 2025

Votaciones

Votar por correo

1. Haga la solicitud para votar por correo. No se le permitirá votar en persona si se inscribió para votar por correo.
2. Rellene la boleta que se le envió por correo.
3. Devuelva su boleta por correo postal, colóquela en las urnas seguras de su condado o entréguela a la Oficina de la Junta Electoral de su condado.

Votar anticipadamente

Encuentre un lugar de votación anticipada y vaya allí a votar durante el período de votación anticipada. No es necesario concertar una cita.

Encuentre más información en: www.nj.gov/state/elections/vote-early-voting.shtml

El día de las elecciones

Vaya a su lugar de votación. Traiga identificación y prueba de dirección si se ha registrado recientemente o es su primera votación en ese lugar

Vea más información en: www.nj.gov/state/elections/vote-3-ways-to-vote.shtml



¿Qué sucede si el Seguro Social le paga de más?

Por Kevin Liebkemann, abogado en jefe de la sección de Derechos de las personas con discapacidades
Traducido por Al Moreno, Unidad de servicios lingüísticos

A veces, la Administración del Seguro Social (SSA) comete un error y envía más dinero del que debería. Si esto le sucede a usted, la SSA se lo notificará y le pedirá que devuelva el dinero extra. Si usted no responde, la SSA puede sacarle dinero de sus futuros cheques. Esto se llama “retención por sobrepago”.

Un cambio reciente aumenta la tasa estándar de retención por sobrepago para los beneficiarios del Seguro Social por Discapacidad (SSDI), jubilación y sobrevivientes al 100% del beneficio mensual de una persona. Esto significa que la SSA retendrá el 100% de sus cheques futuros para recuperar la cantidad que le pagaron en exceso hasta que se haya reembolsado dicha cantidad en su totalidad. Esta nueva tasa se aplica a los nuevos sobrepagos a partir del 27 de marzo de 2025. La antigua tasa estándar del 10% todavía se aplica a cualquier sobrepago hecho antes del 27 de marzo.

Nota: La nueva tasa se aplica a los beneficios por discapacidad del Título II (SSDI) y otros beneficios de la SSA, pero no se aplica a los beneficios de Seguridad de Ingreso Suplementario (SSI), que todavía tienen una tasa de recuperación del 10%.

¿Hay alguna forma de reducir la retención por sobrepago?

Hay algunas formas en las que

las personas pueden evitar la recuperación de un sobrepago.

1. Presentar una solicitud de reconsideración.

Si cree que no recibió un pago en exceso o no está de acuerdo con la cantidad que la SSA dice que le pagaron de más, usted puede presentar una apelación mediante una Solicitud de reconsideración. Esto se hace presentando el Formulario SSA-561, Solicitud de Reconsideración, www.ssa.gov/forms/ssa-561.pdf. Usted tendrá que apelar antes de que pasen 60 días a partir de la fecha en que recibió el aviso de sobrepago enviado por la SSA. Usted puede solicitar que la SSA suspenda el cobro del sobrepago, hasta que se pronuncie sobre la apelación.

2. Solicitar la exoneración del sobrepago.

La solicitud de exención le pide a la SSA que le perdone la deuda. La condonación de la deuda se puede conceder bajo ciertas circunstancias. Las solicitudes de exoneración se pueden presentar por medio del formulario SSA-632 www.ssa.gov/forms/ssa-632-bk.pdf. Usted puede pedir que la SSA no le cobre el sobrepago hasta después de que se pronuncie sobre la solicitud. Si

bien las solicitudes de exención se pueden presentar en cualquier momento, actuar con prontitud después de recibir un aviso de sobrepago es importante para evitar la posible pérdida de todos sus beneficios mensuales..

3. Solicitar una tasa de recuperación más baja.

Si no puede pagar el sobrepago en su totalidad, puede comunicarse con la SSA llamando al 1-800-772-1213, o con la oficina local de la SSA para solicitar que se le imponga una tasa de recuperación más baja. El formulario necesario para esta solicitud es el SSA-634 www.ssa.gov/forms/ssa-634.pdf. Es posible que se le pida que proporcione información financiera para respaldar su solicitud.

Dadas las recientes reducciones de personal en la administración de la SSA, es especialmente importante guardar copias de las apelaciones, solicitudes de exención, y toda la correspondencia y evidencia que usted envíe a la SSA. Si tiene preguntas acerca de los derechos que usted tiene, puede solicitar la ayuda de la Línea Directa LSNJLAWSM en línea en www.lsnjlawhotline.org, o por teléfono llamando al 1-888-LSNJ-LAW (1-888-576-5529). ▲

La finalización de su contrato de arrendamiento

Continúa de la página 5

notificación a su último domicilio conocido en un plazo de 3 días después de que usted se vaya, indicándole dónde debe ir para que le devuelvan el depósito. Si el propietario se queda con parte del depósito, la notificación también tiene que indicarle el porqué. Si usted no está de acuerdo con las razones que le da para haberse quedado con el depósito, usted puede presentar una demanda en el tribunal para demandas de menor cuantía por el doble de la cantidad que no le devolvió, más los honorarios de su abogado.

Para tener éxito conforme a esta ley, usted tendrá que revelar información muy personal referente a su situación. La Ley de Nueva Jersey para una vivienda segura exige que el propietario y/o funcionarios municipales mantengan la información confidencial. No pueden revelar ninguna información sobre la violencia doméstica ni poner dicha información en una base de datos compartida, como la que estaría disponible para las agencias que generan informes para la selección de inquilinos. La ley sí permite que el propietario en el futuro utilice esta información, con su consentimiento, en un procedimiento judicial sobre el inquilinato.

La muerte del inquilino o de su cónyuge

La ley estipula que cualquier contrato de arrendamiento por un año o más puede darse por terminado antes de su vencimiento si el inquilino o su cónyuge mueren.

El propietario debe recibir una notificación por escrito de la terminación del contrato, bien sea por parte del ejecutor o administrador de la herencia del inquilino, o del cónyuge sobreviviente, si el nombre de ambos está en el contrato. Dicha terminación será válida 40 días después de que el propietario reciba el aviso por escrito, siempre y cuando (1) el alquiler hasta ese momento haya sido pagado en su totalidad; (2) la vivienda se desocupe al menos cinco días laborables antes de que se cumplan los 40 días; y (3) el contrato no prohíba que se termine antes de la fecha de vencimiento en caso de muerte del inquilino.

Enfermedad o accidente incapacitante del inquilino o de su cónyuge

Cualquier contrato por un año o más puede rescindirse antes de que expire, si el inquilino o su cónyuge quedan incapacitados a causa de una enfermedad o accidente. En tal caso, el inquilino o su cónyuge debe notificar por escrito al propietario incluyendo lo siguiente: (1) una certificación del médico encargado del tratamiento diciendo que el inquilino o su cónyuge no pueden continuar trabajando; (2) pruebas de la pérdida de ingresos; y (3) la prueba de que cualquier pensión, seguro, u otra ayuda a la que el arrendatario o su cónyuge tienen derecho, no son suficientes para pagar el alquiler, aún si se le suma cualquier otro ingreso. La cancelación del contrato entra en vigor 40 días después de

que el propietario reciba la notificación por escrito. El alquiler debe ser pagado hasta la fecha de terminación. La propiedad además debe ser desocupada y la posesión devuelta al propietario por lo menos cinco días antes de que se cumplan los 40 días.

Inquilinos de la tercera edad que necesitan ir a una residencia geriátrica o a una institución de vivienda asistida

La ley les permite a los inquilinos de la tercera edad, 62 años o más, terminar su contrato de arrendamiento si se tienen que mudar a una residencia geriátrica, a una institución de vivienda asistida o a una comunidad de cuidados continuos para jubilados. Para terminar el contrato bajo estas circunstancias, el inquilino debe notificar por adelantado y de forma escrita al propietario. La notificación debe incluir: (1) una declaración del médico del inquilino diciendo que este necesita los servicios proporcionados por dichos centros, y (2) una declaración donde conste que el inquilino ha sido aceptado en dicho centro. La cancelación del contrato entra en vigor 40 días después de que el propietario reciba la notificación por escrito. El alquiler debe ser pagado hasta la fecha de terminación. La propiedad además debe ser desocupada y la posesión devuelta al propietario por lo menos cinco días antes de que se cumplan los 40 días.

Inquilinos de la tercera edad

que han sido aceptados en programas de viviendas subvencionadas u otras viviendas para personas con ingresos bajos o moderados

Los inquilinos que tengan 62 años o más y que no vivan actualmente en viviendas subsidiadas o para personas de ingresos bajos o moderados, pueden terminar anticipadamente sus contratos de alquiler si han sido aceptados para vivir en ese tipo de viviendas. Para terminar el contrato en estas circunstancias, el inquilino debe notificar por adelantado y de forma escrita al propietario. Deberá incluir “documentación que demuestre la existencia de un contrato de arrendamiento o la intención de firmar uno” suministrada por el propietario de la nueva vivienda, como una copia de un contrato de arrendamiento, o una carta que indique que hay una unidad disponible para el inquilino. La cancelación del contrato entra en vigor 40 días después de que el propietario reciba la notificación por escrito. El alquiler debe ser pagado hasta la fecha de terminación. La propiedad además debe ser desocupada y la posesión devuelta al propietario por lo menos cinco días antes de que se cumplan los 40 días.

Vivienda que carece de funcionalidades de accesibilidad

La ley les permite a los arrendatarios discapacitados terminar el contrato de arrendamiento si el propietario, después de haber sido notificado, no ha podido adaptar la vivienda para que sea accesible

al inquilino o a un miembro de su familia con discapacidad. Para romper su contrato bajo estas circunstancias, usted debe notificar por escrito al propietario con antelación, y el aviso debe contener: (1) una declaración de su médico que indique que usted u otro miembro de su hogar tiene una discapacidad a largo plazo o permanente; y (2) una declaración que indique que usted le pidió al propietario que hiciera la casa o apartamento accesible a expensas del propietario y que el propietario no pudo o no quiso hacerlo. La cancelación del contrato entra en vigor 40 días después de que el propietario reciba el aviso por escrito. El alquiler debe ser pagado hasta la fecha de terminación. La propiedad además debe ser desocupada y la posesión devuelta al propietario por lo menos cinco días antes de que se cumplan los 40 días.

Desalojo constructivo

Un “desalojo constructivo” o de hecho se produce cuando un acto u omisión del propietario o de cualquier persona que actúe bajo su autoridad hace que la vivienda sea sustancialmente inadecuada para el propósito para el cual está arrendada, o interfiere gravemente con el derecho del inquilino al disfrute beneficioso de la propiedad. A menudo esto se refiere a las condiciones físicas de la unidad, lo cual constituye una violación del deber implícito de habitabilidad. Este puede referirse a una violación grave del pacto para el disfrute tranquilo, que garantiza a los inquilinos

el derecho a utilizar y disfrutar tranquilamente la propiedad arrendada sin interferencias ni perturbaciones indebidas de parte del propietario o de cualquier otra persona. Sin embargo, eso es más difícil de probar.

Las condiciones deben ser graves. El propietario debe haber sido informado razonablemente del problema, preferiblemente por escrito, y no haber tomado medidas razonables para corregirlo. Estos casos son muy sensibles a los hechos. Si el propietario lo demanda por el alquiler adeudado, o si usted lo demanda por la devolución de su depósito, el resultado dependerá de los hechos específicos de su caso y de lo que usted pueda probar en el tribunal.

Es importante tener pruebas de las condiciones, y de que el propietario era consciente de la existencia del problema. Póngase en contacto con la oficina municipal para inspecciones de la vivienda para que un inspector inspeccione su vivienda. Tome fotos. Tenga testigos. Guarde copias de cualquier comunicación que tenga con el propietario. Usted tiene otras opciones como se explica en el capítulo “Su derecho a una vivienda segura y digna”, en “Los Derechos de los arrendatarios en Nueva Jersey”. Si usted termina su contrato de arrendamiento, debe escribir una carta que indique:

- Una descripción breve del problema;
- Que usted avisó al propietario previamente del problema;

- Que el propietario no ha tomado medidas razonables para corregir el problema;
- Que como resultado del incumplimiento sustancial del contrato por parte del propietario (ya sea la garantía de habitabilidad o el pacto de disfrute tranquilo, según sea el caso) usted no tiene otra opción que mudarse;
- Usted considera su contrato de arrendamiento como terminado a partir de la fecha _____ (una fecha en la cual usted ya pueda haber sacado todas sus pertenencias de la vivienda).

Si el propietario no le devuelve su depósito, es posible que tenga que demandarlo ante el tribunal. En su demanda, tendrá que probar la gravedad de las condiciones que provocaron que usted diera por terminado su contrato de arrendamiento anticipadamente.

No proporcionar un aviso indicando una zona inundable

La ley que exige que algunos propietarios le notifiquen que una propiedad está en zona en riesgo de inundación, tiene requisitos estrictos en cuanto a la notificación. El incumplimiento de esos requisitos puede ser una razón para que usted termine anticipadamente su contrato de arrendamiento. Para obtener más información, lea el artículo “Requisitos de aviso respecto a zonas de inundaciones” en <https://www.lsnjlaw.org/es/>

temas-juridicos/vivienda/arrendador-arrendatario/lugar-mudarse-este/pages/requisitos-zonas-inundaciones.

Destrucción por fuego

En general, según la ley de Nueva Jersey, si el edificio es destruido por un incendio, y no es culpa del inquilino, el contrato de arrendamiento termina. El alquiler debe pagarse hasta el momento de la destrucción. Si hay daños por fuego, pero el edificio o la unidad no queda destruida, y el inquilino no tiene la culpa, el propietario deberá hacer las reparaciones lo antes posible. Usted no tiene que pagar el alquiler de los meses en los que no se hicieron las reparaciones. Los inquilinos también deben revisar sus contratos de arrendamiento y buscar asistencia legal.

Ley de Auxilio Civil para miembros de las fuerzas armadas (Servicemembers Civil Relief Act, SCRA)

La SCRA se aplica a:

- Miembros en servicio activo del Ejército, Cuerpo de Marines, Armada, Fuerza Aérea y Guardia Costera.
- Miembros del componente de la Reserva cuando presen servicio activo.
- Miembros del componente de la Guardia Nacional que se movilizan bajo órdenes federales durante más de 30 días consecutivos.
- Oficiales en servicio activo del Servicio de Salud Pública o de la Adminis-

tración Nacional Oceánica y Atmosférica.

La SCRA otorga a los miembros de las fuerzas armadas el derecho de rescindir un contrato de arrendamiento residencial de una vivienda ocupada o destinada a ser ocupada por un miembro de las fuerzas armadas o sus dependientes. Si usted firmó un contrato de arrendamiento de una vivienda antes de ingresar al servicio activo, o si ya está en servicio activo y recibe órdenes de cambio permanente de base (PCS) o de despliegue por un período de al menos 90 días, usted debería poder terminar su contrato de arrendamiento sin que se le imponga ninguna penalización.

Para terminar su contrato de arrendamiento de una vivienda, usted o alguien que actúe en su nombre mediante un poder notarial, debe enviar una notificación escrita de terminación al propietario, junto con una copia de sus órdenes o carta del oficial al mando. La notificación debe enviarse por entrega en persona, transportista privado, correo postal regular con acuse de recibo solicitado, o por medios electrónicos (correo electrónico o portal de comunicaciones designado por el propietario o la administración).

Si su contrato exige que se hagan pagos mensuales por el alquiler, la terminación de dicho contrato es efectiva 30 días después de la primera fecha en la que vence el próximo pago del alquiler y pagadero después de la fecha en que se entrega el aviso de terminación.

La Ley también cubre a los dependientes del miembro de las fuerzas armadas, lo cual incluye a un cónyuge, hijos según la definición de la ley, y una persona a quien el militar proporcionó más de la mitad de la manutención durante los 180 días previos a la solicitud de asistencia en virtud de esta ley. Si tiene alguna pregunta sobre la SCRA, como a quién se considera dependiente cubierto por la Ley, puede comunicarse con la oficina del Programa de Asistencia Legal de las Fuerzas Armadas más cercana, que puede encontrar en legalassistance.law.af.mil/.

¿Qué pasa si ninguna de estas razones aplica?
¿Me pueden demandar por romper el contrato de arrendamiento?

Si usted se muda antes de que se cumpla el plazo del contrato por alguna razón que la ley no contempla, el propietario *puede* hacerle responsable por el alquiler debido hasta que el apartamento o casa sea alquilada otra vez, o

hasta el final del contrato. Valdría la pena preguntar si el propietario acepta cambiar la fecha de terminación del contrato a una fecha anterior. Si está de acuerdo, obtenga el acuerdo por escrito, indicando que el “contrato de arrendamiento terminará”, y la fecha específica en la que lo hará (una fecha en la que usted pueda haber retirado ya todas sus pertenencias). Asegúrese de poder tenerlo todo fuera de la vivienda para esa fecha.

El propietario debe hacer esfuerzos razonables para volver a alquilar la unidad. Si usted dio aviso anticipado de que se mudaría, el propietario puede tratar de mostrar la unidad a posibles inquilinos antes de que usted se haya mudado por completo. Si bien esto puede ser inconveniente, podría ayudarle si un nuevo inquilino se muda antes de que termine su contrato de arrendamiento.

Si el propietario lo demanda por dinero adeudado, la Corte Suprema de Nueva Jersey en *Sommer v. Kridel*, 74 N.J. 446 (1977), declaró que un juez puede considerar si el

propietario publicitó la propiedad en un periódico local, la ofreció o mostró a posibles inquilinos. Un inquilino que es demandado puede contrarrestar dicha evidencia demostrando que sugirió posibles inquilinos calificados, que fueron rechazados. Estos son solo algunos ejemplos y cada caso será juzgado según sus propios hechos.

Ejemplo: Tom se mudó el 15 de julio porque consiguió un nuevo trabajo en otro estado. El contrato de arrendamiento de Tom termina el 31 de octubre. El propietario de la vivienda anuncia inmediatamente la propiedad en varios sitios de Internet, y pone un cartel en la ventana. El propietario asegura un nuevo inquilino, pero esa persona no puede mudarse hasta el 1 de septiembre. El propietario está cobrando el mismo alquiler. Aunque el contrato de Tom termina el 31 de octubre, el propietario no puede responsabilizarlo por el alquiler de septiembre y octubre porque el nuevo inquilino ya está pagando el alquiler por ese período de tiempo. Suponiendo que el propietario no haya rechazado indebidamente a inquilinos para el mes de julio y agosto, Tom podría ser responsable del pago del alquiler para esos meses. El propietario puede deducir esa cantidad del depósito de seguridad de Tom y podría demandarlo por las cantidades no cubiertas por el depósito.

Si el propietario incurre en gastos razonables al tratar de volver a alquilar el apartamento, como, por ejemplo, costos de



limpieza o honorarios de agentes inmobiliarios, estos costos pueden ser deducidos de su depósito o cobrados a usted. Si el propietario no hace esfuerzos razonables para volver a alquilar el apartamento, es posible que no pueda reclamar la cantidad total de renta adeudada por el resto del contrato.

Consejos para cuando se muda de la propiedad

- Asegúrese de que usted puede sacar todas sus pertenencias de la unidad antes de la fecha de la terminación del contrato.
- Si va a tirar cualquier artículo grande, averigüe con antelación el horario para la recogida de dichos artículos en su municipio.
- Tome fotos de toda la propiedad para tener pruebas de las condiciones en las que la dejó, esto incluye el interior de los electrodomésticos como el refrige-

rador y el horno.

- Pida una inspección y obtenga una copia de cualquier informe que la administración pueda proporcionar.
- Tenga pruebas de la fecha en que la que sacó todas sus pertenencias. Esto puede incluir un recibo por la devolución de la llave, un testigo o un informe de la inspección del lugar.
- Proporcione una dirección al propietario para la devolución de su depósito de seguridad. Asegúrese de hacer que su correspondencia le sea enviada a la nueva dirección. Si usted es un sobreviviente de violencia doméstica, acoso o violencia sexual, usted podría obtener una dirección alternativa a través del Programa para Mantener la Dirección Confidencial. Para obtener más información, visite

www.nj.gov/dcf/women/acp/ o llame al 1-877-218-9133.

¿Qué pasa si usted termina su contrato de arrendamiento, pero no se muda?

El propietario no puede desalojarlo simplemente porque no se mudó cuando dijo que lo haría. En Nueva Jersey, ese no es uno de los motivos para el desalojo. Si no puede mudarse antes de la fecha de terminación de su contrato, podría haber consecuencias negativas. Para tratar de minimizarlas, notifique inmediatamente al propietario por escrito que está cancelando el aviso previo de terminación del contrato. Si todavía quiere terminar su contrato, pero necesita posponer la fecha, póngalo por escrito e indique la nueva fecha. ▲

Formulario de suscripción

Cuáles son sus **DERECHOS LEGALES®**

☐ Si, quiero suscribirme a *Cuáles son sus derechos legales®*. Se adjunta un cheque / giro postal de \$20.00 para una suscripción anual a la edición impresa (10 números).

☐ Nueva suscripción ☐ Renovación (adjunte etiqueta)

Nombre _____

Dirección _____

Ciudad, estado, código postal _____



¡Manténgase al tanto! Escanee este código QR para recibir una notificación por correo electrónico cada vez que *Cuáles son sus derechos legales* y otros boletines se publiquen en la página web.

Cheques a nombre de
Legal Services
of New Jersey

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

Mayo 2025



© Tiffani Smith

¿Pueden Servicios Legales encargarse de mi caso?

Servicios Legales maneja casos civiles —no penales— en Nueva Jersey. Esto incluye áreas como vivienda, salud, familia, educación y derechos del consumidor, por nombrar unos pocos.

¿Quién reúne los requisitos para recibir Servicios Legales?

Para recibir nuestros servicios, necesitamos examinar sus ingresos. Las pautas de ingresos varían y algunos tipos de ingresos no se cuentan, por lo que es mejor llenar la solicitud para ver si reúne los requisitos.

Visite nuestro sitio Web —
www.lsnjlaw.org/sp

El sitio web de LSNJ con educación legal puede ayudarle a encontrar un abogado o guiarle en representarse a sí mismo. El sitio incluye información legal y actualizaciones en 18 áreas de derecho civil en Nueva Jersey, así como muchas publicaciones y videos sobre los derechos legales, y el acceso a formularios y procesos judiciales.

La línea directa LSNJLAWSM

Asesoramiento jurídico GRATUITO y recomendaciones

Solicite por medio de la Internet en www.lsnjlawhotline.org

1-888-LSNJ-LAW (1-888-576-5529)

Horario de la línea directa lunes a viernes, 8 a.m. a 5:30 p.m.

Los Programas de Servicios Legales de Nueva Jersey

Central Jersey Legal Services

Condado de Mercer	609-695-6249
Condado de Middlesex	732-249-7600
Condado de Union	908-354-4340

Essex-Newark Legal Services

973-624-4500

Legal Services of New Jersey

La línea directa LSNJLAWSM 1-888-576-5529

Legal Services of Northwest Jersey

Condado de Hunterdon	908-782-7979
Condado de Morris	973-285-6911
Condado de Somerset	908-231-0840
Condado de Sussex	973-383-7400
Condado de Warren	908-475-2010

Northeast New Jersey Legal Services

Condado de Bergen	201-487-2166
Condado de Hudson	201-792-6363
Condado de Passaic	973-523-2900

South Jersey Legal Services

Entrevistas iniciales

centralizadas para SJLS	800-496-4570
Condado de Atlantic	609-348-4200
Condado de Burlington	609-261-1088
Condado de Camden	856-964-2010
Condado de Cape May	609-465-3001
Condado de Cumberland	856-691-0494
Condado de Gloucester	856-848-5360
Condado de Monmouth	732-414-6750
Condado de Ocean	732-608-7794
Condado de Salem	856-691-0494