

# LOOKING OUT For Your Legal Rights®

November 2024

Published by Legal Services of New Jersey

## INSIDE

Ruling Makes It Easier for Juveniles Subject to Megan’s Law to End Lifetime Registration Requirements

- Page 3

## Renters’ Rights

My landlord is selling the property—what are my rights?

- Page 4

Disaster Preparedness—Reflecting on Hurricane Sandy: 12 Years Later

- Page 6



## Changes to SSI Rules Allow More People to Get Increased Benefits

By Kevin Liebmann, Chief Counsel, Disability Rights



If you receive Supplemental Security Income (SSI) cash benefits that were reduced from the maximum amount, you may be entitled to have your benefits increased. The following changes help some SSI beneficiaries who:

- Have their SSI reduced due to the value of food received from others.
- Live with a parent or child and have SSI reduced due to the amount they pay for rent.
- Have their SSI reduced but live in a household with at least one other person who receives SNAP (food

stamp) benefits or certain other benefits.

If you think you might qualify, contact your local SSA office for more information and to apply for increased benefits. You can find your local SSA office by zip code at [secure.ssa.gov/ICON/main.jsp](https://secure.ssa.gov/ICON/main.jsp). You can also call the LSNJLAW<sup>SM</sup> Hotline at 1-888-LSNJ-LAW (1-888-576-5529) for advice on these important changes.

Below are the changes made by the Social Security Administration (SSA), effective September 30, 2024:

## LOOKING OUT

For Your Legal Rights®

NJ's Community Legal Education Newsletter

Vol. 43, No. 9

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](http://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](http://lsnj.pub/stay-in-touch).

To make comments or suggestions, or to sign up for a \$20/year print subscription, email [publications@lsnj.org](mailto: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.

- **Omitting Food from In-Kind Support and Maintenance (ISM) Calculations:** SSA is no longer including food in ISM calculations. ISM is a type of unearned income that may affect a person's SSI eligibility or payment amount.
- **Expansion of Rental Subsidy Policy:** SSA is expanding its rental subsidy policy nationwide for SSI applicants and recipients who are a parent or child of the landlord (or the landlord's spouse). It will no longer consider someone to be receiving discounted rent when their required monthly rent equals or exceeds a certain amount. Previously, this exception was limited to SSI applicants and recipients in seven states.
- **Expanding the Definition of a Public Assistance Household in two Ways:**
  - The Supplemental Nutrition Assistance Program is now included as an additional means-testing public income-maintenance (PIM) program.
  - The definition of a public assistance household is revised to one that has both:
    - An SSI applicant or recipient, and
    - At least one other household member who receives one or more qualifying PIM payments.

If a person lives in a public assistance household, the person is not considered to be receiving ISM from other members of the household. Under Social Security's prior definition, every member of the household had to receive a PIM payment.

More information is available in this SSA blog post at [blog.ssa.gov/statement-on-patrice-the-movie-and-ssi-enhancements-rolling-out/](http://blog.ssa.gov/statement-on-patrice-the-movie-and-ssi-enhancements-rolling-out/). ▲



# Ruling Makes It Easier for Juveniles Subject to Megan’s Law to End Lifetime Registration Requirements

By Akil Roper, Chief Counsel, Reentry

Due to a recent Supreme Court ruling, individuals who were found delinquent as juveniles for Megan’s Law offenses will no longer be required to meet the 15-year “offense-free” requirement that adults must meet in order to end lifetime registration requirements.

## What is Megan’s Law?

Megan’s Law requires those who commit certain sex offenses to register with a New Jersey law enforcement agency. Failure to register or update registration is a third-degree criminal offense. Registration is based on a tier system, which evaluates the level of risk of re-offense. If you are subject to these requirements, you must register unless you can meet standards set forth in the law to end the requirement and the court terminates your obligation to register. The registry can be viewed on the internet by the general public, employers, and community organizations, but cannot be used to threaten, intimidate, or harass.

## How can I end my obligation to register under Megan’s Law?

If you are subject to Megan’s Law requirements, you may apply to the Superior Court to end your obligation. If you were convicted as an adult, you will need to prove that you have not committed any

offense within 15 years following conviction or release from a correctional facility for a term of imprisonment, whichever is later, and are not likely to pose any threat to the safety of others. If you were found to have committed sex offenses before the age of 14, you can terminate your registration obligation at age 18 by proving that you are not a threat to the safety of others at a hearing in the Law Division. (Those convicted of certain offenses including serious violent sex offenses and repeated sex offenses are not eligible for this relief.)

## What changed as a result of the recent Supreme Court decision?

In the Matter of R.H., the Supreme Court recognized that juvenile matters should be treated differently than those in the adult system and determined that the 15 year offense-free period does not apply to them. Applicants are still required to establish that they do not pose a risk to public safety before such an application can be granted.

## How does this case affect me?

If you were found delinquent of a Megan’s Law offense and subject to a lifetime registration requirement you may be eligible to apply to terminate your obligation even if you do not have 15 years

“offense-free” since your adjudication or release from a facility. You can apply to terminate your obligation to register at the age of 18 or whenever you are able to provide clear and convincing evidence to the court that you do not pose a threat to the safety of others.

For more information on juvenile records, expungement, and other reentry-related issues, visit [LSNJLAW.org](http://LSNJLAW.org). If you need help with other civil legal issues, contact the LSNJLAW<sup>SM</sup> Hotline online at [www.lsnjlawhotline.org](http://www.lsnjlawhotline.org) or by calling 1-888-LSNJ-LAW (1-888-576-5529). ▲



## ICYMI

*A special reentry issue of Looking Out from April 2024 includes several articles that may be of interest for those with prior justice involvement.*



# Renters' Rights

## My landlord is selling the property—what are my rights?

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



### Will I have to move?

Maybe not. A landlord must have a legal basis for eviction and obtain a judgment for possession through the eviction court process before forcing you to leave. In New Jersey, the sale of a property alone is not a basis for eviction. However, if the building has three residential units or fewer and the buyer wishes to live in your unit, you may be at risk of eviction. The contract for sale between your landlord and the buyer must require that your unit be vacant at the time of closing (the last step in the sale process when the deed is transferred). The landlord has to give you at least two full calendar months' notice to vacate before filing an eviction complaint with the court. The notice cannot be effective before your lease term ends.

*Example:* You rent a single-family home and the property has been listed for sale. You have a lease agreement that ends December 31. On August 8, the landlord sends you a letter stating that your tenancy will be terminated on November 30, and you have to vacate, because the property is being sold to a buyer who wishes to move into the home. It also states that the contract for sale requires that the home must be vacant at the time of closing.

*Can the landlord legally file an eviction complaint based upon the August 8 notice in December?*

No. While the landlord must give two calendar months' notice, the landlord cannot require

you to leave before the end of your lease contract. The earliest the landlord can file for eviction is in January.

**Note:** Even if your landlord is selling the property, you still have to pay your rent. Otherwise, the landlord could immediately file an eviction complaint based on nonpayment of rent.

### The landlord is not renewing my lease because they intend to sell the property. Do I have to move?

A landlord's decision not to renew a lease is not grounds for eviction in New Jersey. The lease terms continue on a month-to-month basis. However, if the landlord lives on the premises and there are one or two residential rental units, they do not need a reason to evict. The landlord just needs to send a notice ending the tenancy at or after the end of the lease term before filing for eviction. The notice needs to be delivered a rental period in advance (typically one month if you pay rent monthly).

### Do I have to let inspectors, realtors, or potential buyers in while I am still living there?

In general, the landlord or those

acting on behalf of the landlord may be granted reasonable access after providing reasonable prior notice. If you live in a building that has three or more dwelling units, that usually means one day.

It is important to review your last written lease terms, and the terms of any written rules. If there are any paragraphs about the landlord, or someone who works for the landlord, accessing the unit, you could be at risk of eviction if you deny access. The landlord would have to send a warning notice first, and if there is an alleged breach after that, the landlord would have to send a one-month notice terminating the tenancy before filing an eviction complaint.

### Does the new owner have to honor my lease agreement?

When an owner sells the property directly to someone else, the new owner takes the property subject to the current lease terms. Even if your lease expired years

ago, those same terms carry over on a month-to-month basis.

The new owner may, after a lease term ends, propose a new lease or rent increase. If that happens, you should seek legal advice. A landlord must follow certain rules and procedures, which are explained in the chapter “Your Rights When the Rent Is Increased” in Tenants’ Rights in New Jersey, which can be found at <https://lsnj.pub/TenantsRights>.

An owner may later decide to move into the property. If the building has three residential units or fewer, that could also be grounds for eviction. The owner must serve you with a two-calendar-month notice in order to end your tenancy. The notice can only be effective after the end of the lease term.

### What happens to my security deposit after the landlord sells the property?

If you are still living there, the

new owner is responsible to you for the deposit, even if the new owner did not get it from the prior owner. Learn more about security deposits in the article, “Security Deposit: What It Is and What a Landlord Must Do With It While You Live in the Property,” which can be found on our website at <https://lsnj.pub/security-dep>.

### I moved (or was evicted) because the buyer or owner was going to move in, but never did. What are my rights?

If the buyer or owner did not live there for at least six months, you may have grounds for a lawsuit. You may be able to get triple the costs you incurred as well as attorney’s fees and the costs of a lawsuit. Keep copies of all of your notices, court papers, and any receipts associated with your move, such as moving truck, storage unit, etc.

Seek legal advice. ▲

#### Subscription Order Form

## LOOKING OUT 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

November 2024

# Disaster Preparedness—Reflecting on Hurricane Sandy: 12 Years Later

By Maryann Flanigan, Chief Counsel, Disaster Assistance

The 12th anniversary of Superstorm Sandy serves as a reminder of the devastation natural disasters can inflict on communities, families, and lives. Sandy caused widespread damage throughout the state and east coast, resulting in estimated damage of \$36 billion to New Jersey. The impacts of Sandy highlighted the critical importance of natural disaster preparedness.

## The Importance of Disaster Preparedness

Natural disasters often happen with little warning. Being prepared can make a significant difference in how individuals and communities respond to these events. Here are essential steps everyone should take to enhance their preparedness:

- 1. Stay informed:** Sign up for weather alerts and local emergency updates from local authorities to receive real-time information about impending disasters. Understanding the risks specific to your area will help you prepare more effectively. New Jersey 2-1-1 provides resource information that may become available during and after a disaster including food and shelter. You can dial 2-1-1 from your phone or visit [www.nj211.org](http://www.nj211.org).
- 2. Create an emergency kit:**

Assemble a kit that includes non-perishable food, water, medications, first aid supplies, hygiene needs, flashlights, batteries, and a portable phone charger. Make sure the kit has items that meet your family's specific needs, including items for children, pets, elderly family members, and a plan for essential medication supply. An emergency kit should contain essential supplies to last at least 72 hours.

- 3. Develop a family emergency plan:** Your plan should include communication strategies, evacuation routes, and meeting points. Make sure every family member knows what to do and where to go in an emergency. Regularly practice your emergency plan with your family. Conduct drills for different scenarios to ensure everyone knows what to do and where to go in an emergency. This practice can reduce panic and confusion during a real disaster.
- 4. Take photos for insurance purposes:** Take detailed photographs or videos of your home and belongings, including furniture, appliances, and valuable

items. This documentation can be invaluable when filing insurance claims after a disaster. Email the photos to yourself or save them in a secure cloud service.

- 5. Keep copies of essential documents:** Secure copies of important documents such as identification, insurance policies, medical records, and financial information. Store these documents in a waterproof and fireproof container, or consider emailing copies to yourself or saving them in a secure cloud service.
- 6. Review and update your plan regularly:** Your needs may change over time, so it is important to review and update your emergency plan and supplies regularly. Involve everyone in the family to make sure everyone understands their roles.
- 7. Seek legal assistance when needed:** Disasters may result in legal needs like return of renter's security deposit, insurance claim issues, FEMA eligibility, child custody arrangements, and various other issues. LSNJ provides free legal advice on these issues. Once you are in a safe location, you can contact LSNJ for help with your legal needs. ▲



© Tiffani Smith

# LSNJLAW<sup>SM</sup> HOTLINE

## FREE Legal Advice and Referral

Apply online at [www.lsnjlawhotline.org](http://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.

## The New Jersey Legal Services Programs

### State Coordinating Program

Legal Services of New Jersey  
P.O. Box 1357  
Edison, NJ 08818-1357  
732-572-9100  
LSNJLAW<sup>SM</sup> statewide, toll-free legal hotline:  
1-888-LSNJ-LAW (1-888-576-5529)

### Regional 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 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

### 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](http://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.



Cuáles  
son sus

# DERECHOS LEGALES<sup>®</sup>

Noviembre 2024

Publicado por Servicios Legales de Nueva Jersey

## ÍNDICE

Cambios en las reglas del SSI permiten que más personas obtengan mayores beneficios

– *Página 2*

Cómo prepararse ante un desastre

– *Página 4*

Un fallo crea una vía más clara para que los menores sujetos a la Ley Megan puedan terminar con los requisitos de inscripción de por vida

– *Página 5*

## Derechos del inquilino

El propietario del lugar donde vivo está vendiendo el inmueble, ¿cuáles son mis derechos?

– *Página 7*



El boletín de educación jurídica para los habitantes de Nueva Jersey



# Cambios en las reglas del SSI permiten que más personas obtengan mayores beneficios

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

Si recibe beneficios en efectivo de Seguridad de Ingreso Suplementario (SSI) que se redujeron de la cantidad máxima, usted podría tener derecho a que se le aumenten los beneficios. Los siguientes cambios ayudan a algunos beneficiarios de SSI que:

- Se les haya reducido el SSI debido al valor de los alimentos que hayan recibido de otros.
- Vivan con uno de sus padres o un hijo y se les haya reducido el SSI debido a la cantidad que pagan por el alquiler.

- Se les haya reducido el SSI pero viven en un hogar con al menos otra persona que recibe beneficios SNAP (cupón para alimentos) u otros beneficios.

Si cree que puede que reúna los requisitos, comuníquese con la oficina local de la SSA para obtener más información y solicitar mayores beneficios. Puede encontrar la oficina de la SSA en su localidad buscando por el código postal en *secure.ssa.gov/ICON/main.jsp*. También puede llamar a LSNJLAW<sup>SM</sup>, la línea directa gratuita de asistencia

jurídica marcando el 1-888-LSNJ-LAW (1-888-576-5529) para obtener asesoramiento sobre estos importantes cambios.

A continuación, se presentan los cambios realizados por la Administración del Seguro Social (SSA), que son efectivos a partir del 30 de septiembre de 2024:

- **Omisión de los alimentos de los cálculos del sustento y manutención no en efectivo (ISM):** la SSA ya no incluye los alimentos en los cálculos del ISM. El ISM es un tipo de ingreso no derivado del trabajo que



## Cuáles son sus<sup>®</sup> DERECHOS LEGALES

Vol. 43, No. 9

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](http://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](http://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](mailto: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.



puede afectar la elegibilidad de una persona para recibir SSI o la cantidad del pago.

- **Expansión de la política de los subsidios para el alquiler:** la SSA está expandiendo su política de subsidio para el alquiler a nivel nacional respecto a los solicitantes y beneficiarios de SSI que son padres o hijos del propietario de la vivienda (o del cónyuge del propietario). Ya no se considerará que alguien recibe un descuento en el alquiler cuando el monto del alquiler mensual a pagar sea igual o superior a cierta cantidad. Anteriormente, esta excepción se limitaba a los solicitantes y receptores de SSI en siete estados.
- **Ampliación de la definición de hogar de asistencia pública de dos formas:**
  - El Programa de Asistencia Nutricional Suplementaria ahora se incluye como un programa adicional de mantenimiento de ingresos públicos (PIM) sujeto a prueba de medios.

- La definición de hogar de asistencia pública se revisa a uno donde hay ambos:

- Un solicitante o receptor de SSI, y
- Al menos otro miembro del hogar que recibe uno o más pagos PIM calificados.

Si una persona vive en un hogar de asistencia pública, no se considera que dicha persona esté recibiendo ISM proveniente de otros miembros del hogar. Según la definición previa establecida por el Seguro Social, cada miembro del hogar tenía que recibir un pago PIM.

Puede encontrar más información en este blog de la SSA en [blog.ssa.gov/statement-on-patrice-the-movie-and-ssi-enhancements-rolling-out/](http://blog.ssa.gov/statement-on-patrice-the-movie-and-ssi-enhancements-rolling-out/). ▲



# Cómo prepararse ante un desastre—Reflexionando sobre el huracán Sandy: 12 años después

Por Maryann Flanigan, abogada en jefe, Asistencia en desastres  
Traducido por Lina Tocora, Unidad de servicios lingüísticos

El 12º aniversario de la súper tormenta Sandy sirve como un recordatorio de la devastación que los desastres naturales pueden causar en las comunidades, familias y sus vidas. Sandy causó daños en todo el estado y la costa este, que resultaron en daños estimados en \$36 mil millones de dólares para el estado de Nueva Jersey. El impacto de Sandy puso de manifiesto la importancia fundamental de la preparación ante los desastres naturales.

## La importancia de la preparación ante los desastres

A menudo los desastres naturales ocurren recibiendo aviso con muy poca antelación. Estar preparado puede marcar una diferencia significativa en la forma en que las personas y las comunidades responden a estos eventos. Estos son pasos esenciales que todas las personas deberían tomar para mejorar su preparación:

### 1. Manténgase informado:

Regístrese para recibir alertas meteorológicas y actualizaciones de emergencia de las autoridades locales para recibir información en tiempo real sobre desastres inminentes. Comprender los riesgos específicos de su área le ayudará a

prepararse de manera más efectiva. New Jersey 2-1-1 proporciona información de recursos que pueden llegar a ser vitales durante y después de un desastre, incluyendo comida y refugio. Puede marcar el 2-1-1 desde su teléfono o visitar [www.nj211.org](http://www.nj211.org).

### 2. Cree un kit de

**emergencia:** Prepare un kit que incluya alimentos no perecederos, agua, medicamentos, suministros de primeros auxilios, suministros de higiene, linternas, baterías y un cargador portátil para el teléfono. Asegúrese de que el kit tenga artículos que cubran las necesidades específicas de su familia, incluidos artículos para niños, mascotas, miembros de la familia ancianos y un plan para el suministro de medicamentos esenciales. Un kit de emergencia debe contener suministros esenciales que duren al menos 72 horas.

### 3. Elabore un plan de

**emergencia familiar:** Su plan debe incluir estrategias de comunicación, rutas de evacuación y puntos de encuentro. Asegúrese de que cada miembro de la familia sepa qué hacer

y adónde ir en caso de emergencia. Practique regularmente el plan de emergencia con su familia. Realice simulacros para diferentes escenarios para asegurarse de que todos sepan qué hacer y adónde ir en una emergencia. Hacerlo puede reducir el pánico y la confusión durante un desastre real.

### 4. Tome fotos para las compañías de seguros:

Tome fotografías o videos detallados de su casa y de sus pertenencias, incluyendo muebles, electrodomésticos y artículos de valor. Esta documentación puede ser muy valiosa al presentar reclamaciones de seguros después de un desastre. Envíese las fotos por correo electrónico o guárdelas en un servicio seguro en la nube.

### 5. Conserve copias de los documentos esenciales:

Proteja las copias de documentos importantes como identificación, pólizas de seguro, registros médicos e información financiera. Almacene estos documentos en un contenedor resistente al agua y al

Continúa en la página 6



# Un fallo crea una vía más clara para que los menores sujetos a la Ley Megan puedan terminar con los requisitos de inscripción de por vida

Por Akil Roper, Oabogado en jefe, Proyecto para la reincorporación  
Traducido por Al Moreno, Unidad de servicios lingüísticos

Debido a un fallo reciente dictado por la Corte Suprema, las personas que cuando eran menores fueron declaradas delincuentes por cometer delitos de la Ley Megan ya no estarán obligadas a cumplir con el requisito de estar “libre de delitos” por 15 años, que los adultos deben cumplir para poder terminar con el requisito de inscripción de por vida.

## ¿Qué es la Ley Megan?

La Ley Megan requiere que aquellos que cometen ciertos delitos sexuales se registren en una agencia de policía en Nueva Jersey. El no inscribirse o no actualizar la información en el registro es un delito penal en tercer grado. El registro se basa en un sistema de niveles, que evalúa el nivel de

riesgo de reincidencia. Si usted está sujeto a estos requisitos, debe inscribirse a menos que pueda cumplir con los estándares establecidos en la ley para poner fin al requisito y el tribunal cancele su obligación de inscribirse. El público en general, los empleadores y las organizaciones comunitarias pueden acceder en línea al registro, pero este no puede ser utilizado para amenazar, intimidar o acosar a alguien.

## ¿Cómo puedo terminar con mi obligación de inscribirme bajo la Ley Megan?

Si usted está sujeto a los requisitos de la Ley Megan, puede solicitar al Tribunal Superior que ponga fin a su obligación. Si fue condenado como adulto, tendrá

que demostrar que no ha cometido ningún delito dentro de los 15 años posteriores a la condena o la excarcelación de un centro penitenciario por una pena de prisión, lo que ocurra más tarde, y no es probable que

usted represente ninguna amenaza para la seguridad de los demás. Si se estableció que usted cometió delitos sexuales antes de la edad de 14 años, puede cancelar su obligación de inscribirse a los 18 años probando en una audiencia ante la División de derecho que usted no es una amenaza para la seguridad de los demás. (Los declarados culpables de ciertos delitos, incluyendo delitos sexuales violentos graves y delitos sexuales repetidos, no son elegibles para recibir esta ayuda.)

## ¿Qué ha cambiado como resultado de la reciente decisión de la Corte Suprema?

En el asunto de R. H., la Corte Suprema reconoció que las cuestiones relativas a los menores debían tratarse de manera diferente a las del sistema de adultos y determinó que el período de estar “libre de delitos” por 15 años no se aplicaba a los solicitantes de registro declarados delincuentes. Antes de que se pueda conceder dicha solicitud, los solicitantes deben demostrar que no representan un riesgo para la seguridad pública.

## ¿Cómo me afecta este caso?

Si usted fue declarado culpable de un delito de la Ley Megan



ICYMI

La edición especial de abril de 2024 de *Looking Out* sobre la reinserción incluye varios artículos que pueden ser de interés para aquellos que han estado involucrados anteriormente con la justicia.

y está sujeto a un requisito de inscripción de por vida, puede ser elegible para solicitar la cancelación de su obligación, incluso si usted no está “libre de delitos” por 15 años desde su sentencia o puesta en libertad. Usted puede solicitar la cancelación de su obligación de inscribirse a la edad de 18 años o siempre que pueda proporcionar evidencia clara y convincente al tribunal de que usted no representa

una amenaza para la seguridad de los demás.

Para obtener más información sobre los historiales de menores, eliminación de antecedentes penales y otros asuntos relacionados con la reincorporación, visite [LSNJLAW.org](http://LSNJLAW.org). Si necesita ayuda con otro problema legal civil, puede ponerse en contacto con la línea directa LSNJLAW<sup>SM</sup> en línea [www.lsnjhotline.org](http://www.lsnjhotline.org) o llamando

al 1-888-LSNJ-LAW (1-888-576-5529). ▲

## Cómo prepararse ante un desastre

Continúa de la página 4

fuego, o considere auto enviarse copias por correo electrónico o guárdelas en un servicio seguro en la nube.

### 6. Revise y actualice su plan regularmente:

Sus necesidades pueden cambiar con el tiempo, por lo que es importante revisar y actualizar su plan de emergencia y suministros

regularmente. Involucre a toda la familia para asegurarse de que todos entiendan sus roles.

7. **Solicite asistencia jurídica cuando sea necesario:** Los desastres pueden resultar en necesidades legales como la devolución del depósito de garantía del inquilino, problemas con la reclamación de seguros,

elegibilidad para FEMA, acuerdos de custodia de los hijos y otros asuntos diversos. LSNJ proporciona asesoramiento legal gratuito sobre estos temas. Una vez que esté en un lugar seguro, puede comunicarse con LSNJ para obtener ayuda con sus necesidades legales. ▲

### Formulario de suscripción

## Cuáles son sus DERECHOS LEGALES<sup>®</sup>

Si, quiero suscribirme a *Cuáles son sus derechos legales*<sup>®</sup>. 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

Noviembre 2024

# Derechos del inquilino

## El propietario del lugar donde vivo está vendiendo el inmueble, ¿cuáles son mis derechos?

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

### ¿Tendré que mudarme?

Tal vez no. El propietario debe tener una base legal para el desalojo y obtener un fallo de posesión a través del proceso jurídico para el desalojo antes de obligarlo a usted a irse. En Nueva Jersey, la venta de una propiedad por sí sola no es motivo de desalojo. Sin embargo, si el inmueble tiene tres unidades residenciales o menos y el comprador desea vivir en la unidad donde usted vive, usted podría estar en riesgo de ser desalojado. El contrato de venta entre el propietario y el comprador debe exigir que la unidad donde usted vive esté vacante en el momento del cierre (el último paso en el proceso de venta cuando se transfiere la escritura). El propietario tiene que darle al menos dos meses calendario completos de aviso para que usted desocupe la vivienda antes de presentar una demanda de desalojo ante el tribunal. El aviso no puede ser efectivo antes de que termine el plazo de su contrato de arrendamiento.

**Ejemplo:** Usted alquila una casa unifamiliar y la propiedad ha sido puesta a la venta. Usted tiene un contrato de arrendamiento que termina el 31 de diciembre.

El 8 de agosto, el propietario le envía una carta indicando que su contrato terminará el 30 de noviembre, y que usted tiene que desalojar, porque la propiedad está siendo vendida a un comprador que desea mudarse a la casa. También establece que el contrato de venta exige que la vivienda esté vacante en el momento del cierre.

*¿Puede el propietario presentar legalmente una demanda de desalojo en diciembre basándose en el aviso presentado el 8 de agosto?*

No. Aunque el propietario debe dar un aviso con dos meses calendario de anticipación, el propietario no puede exigir que usted se vaya antes del final de su contrato de arrendamiento. Lo más temprano que el propietario puede solicitar el desalojo es en enero.

**Nota:** Incluso si el propietario está vendiendo la vivienda, usted





todavía tiene que pagar el alquiler. De lo contrario, el propietario podría presentar inmediatamente una demanda de desalojo basada en la falta de pago del alquiler.

### **El propietario no me renueva mi contrato de arrendamiento porque tiene la intención de vender la vivienda. ¿Tengo que mudarme?**

En Nueva Jersey, la decisión de un propietario de no renovar un contrato de arrendamiento no es motivo para el desalojo. Todos los términos del arrendamiento continúan como un acuerdo de mes a mes. Sin embargo, si el propietario vive en el lugar y hay una o dos unidades residenciales de alquiler, este no necesita una razón para desalojarle. El propietario solo necesita enviar un aviso de finalización del inquilinato al final o después de final del plazo de arrendamiento antes de presentar la solicitud de desalojo. El aviso debe entregarse con un período de alquiler por adelantado (normalmente un mes si paga el alquiler mensualmente).

### **¿Tengo que dejar entrar a los inspectores, agentes inmobiliarios o compradores potenciales mientras todavía vivo allí?**

En general, el propietario o aquellos que actúan en su nombre pueden tener acceso razonable después de proporcionar un aviso previo razonable. Si vive en un edificio que tiene tres o más unidades de vivienda, por lo general eso significa un día.

Es importante revisar los

últimos términos de su contrato de arrendamiento escrito, y los términos de cualquier regla escrita. Si hay algún párrafo sobre el acceso a la vivienda por parte del propietario o alguien que trabaja para el propietario, usted podría estar en riesgo de desalojo si les niega el acceso. El propietario tendría primero que enviar un aviso de advertencia, y si hay una presunta violación después de eso, el propietario tendría que enviar un aviso de un mes terminando el inquilinato antes de presentar una demanda de desalojo.

### **¿El nuevo propietario tiene que cumplir con mi contrato de arrendamiento?**

Cuando un propietario vende la vivienda directamente a otra persona, el nuevo propietario toma el inmueble sujeto a los términos actuales del inquilinato. Incluso si su contrato de arrendamiento expiró hace años, esos mismos términos se mantienen mes a mes.

El nuevo propietario puede, después de que termine un inquilinato, proponer un nuevo contrato de arrendamiento o un aumento en el alquiler. Si eso sucede, usted debería buscar asesoramiento legal. El propietario debe seguir ciertas reglas y procedimientos, que se explican en el capítulo «Sus derechos cuando le aumentan el alquiler» del manual Los Derechos de los arrendatarios en Nueva Jersey, que puede encontrar en [lsnj.pub/TenantsRights](https://lsnj.pub/TenantsRights).

El propietario puede decidir más tarde mudarse a la propiedad. Si el edificio tiene tres unidades residenciales o menos, eso tam-

bién podría ser motivo de desalojo. El propietario debe entregarle un aviso con dos meses calendario de antelación para terminar su inquilinato. El aviso sólo puede ser efectivo después del final del plazo del arrendamiento.

### **¿Qué sucede con mi depósito de garantía después de que el propietario venda la vivienda?**

Si usted todavía está viviendo allí, el nuevo dueño es responsable ante usted por el depósito, incluso si el anterior propietario no se lo ha entregado. Obtenga más información sobre el depósito de garantía en el artículo, “Depósito de garantía: Qué es y qué tiene que hacer el propietario con el mismo mientras usted vive en la propiedad”, que puede encontrar en nuestro sitio web [lsnj.pub/security-dep/](https://lsnj.pub/security-dep/).

### **Me mudé (o fui desalojado) porque el comprador o el dueño se iba a mudar, pero nunca lo hizo. ¿Cuáles son mis derechos?**

Si el comprador o el propietario no vivió allí durante al menos seis meses, usted puede tener motivos para presentar una demanda. Es posible que usted pueda obtener el triple de los costos en los que incurrió, así como los honorarios del abogado y los costos de la demanda. Guarde copias de todos sus avisos, documentos judiciales y cualquier recibo relacionado con su mudanza, como el camión de mudanza, la unidad de almacenamiento, etc.

Busque asistencia legal. ▲



© 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](http://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 vídeos sobre los derechos legales, y el acceso a formularios y procesos judiciales.

**La línea directa LSNJLAW<sup>SM</sup>**  
**Asesoramiento jurídico GRATUITO y recomendaciones**  
 Solicite por medio de la Internet en [www.lsnjlawhotline.org](http://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**

**Programa de coordinación estatal**

Servicios Legales de Nueva Jersey  
 P.O. Box 1357  
 Edison, NJ 08818-1357  
 732-572-9100

LSNJLAW<sup>SM</sup> la línea directa gratuita de asistencia jurídica para todo el estado: 1-888-LSNJ-LAW (1-888-576-5529)

**Los programas regionales de Servicios Legales**

**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 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*

Condado de Atlantic	800-496-4570
Condado de Burlington	609-348-4200
Condado de Camden	609-261-1088
Condado de Cape May	856-964-2010
Condado de Cumberland	609-465-3001
Condado de Gloucester	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