

BOGDAN NICOLAE RUS · REALTOR® · EXP REALTY

La guía del propietario

Cómo fijar el precio, rentar y administrar una propiedad en renta en Hudson County y en todo New Jersey, y las reglas que, si se pasan por alto, convierten un buen edificio en un problema.

BOGDANNICOLAERUS.COM (201) 584-6156 VORBIM ROMÂNEȘTE · SE HABLA ESPAÑOL

UNAS PALABRAS DE MI PARTE

Antes de empezar, lea esto.

Tener una propiedad en renta en New Jersey es un buen negocio que se rige por reglas que la mayoría de los propietarios aprende por las malas: el depósito guardado en la cuenta equivocada, el aumento que el municipio no permitió, el desalojo que el juez desestimó porque faltaba el registro.

Esta guía es la lista de verificación que repaso con cada propietario antes de publicar una unidad, y la que me gustaría que más de mis clientes hubieran tenido antes de comprar. El precio, la promoción, la selección de inquilinos dentro de la ley, el contrato de renta, las reglas del dinero, el control de rentas, las reparaciones y qué hacer cuando un inquilino deja de pagar. Es específica de New Jersey y de los municipios donde trabajo.

Soy REALTOR® con licencia en eXp Realty. Cada mes rento unidades para propietarios, vendo los edificios donde están y, a través de mi red de concierge, coordino a los técnicos y contratistas que los mantienen funcionando. Inglés, rumano y español.

Léala y luego hablemos de su edificio.

Bogdan

Bogdan Nicolae Rus · licencia de NJ #2186044 · eXp Realty LLC



CONTENIDO

Lo que encontrará aquí.

01 Antes de la primera publicación: registro y certificados

02 El precio de la unidad

03 Promoción y visitas

04 Selección de inquilinos dentro de la ley

05 El contrato de renta y Truth in Renting

06 El depósito de seguridad: las reglas

07 La renta, los aumentos y el control de rentas

08 Mantenimiento, plomo e inspecciones

09 Cuando un inquilino deja de pagar

10 Cambio de inquilino y los números que importan

11 Administración profesional o hacerlo usted mismo

12 A quién va a conocer

13 El siguiente paso

«Un inquilino que paga a tiempo durante cinco años vale más que cualquier aumento de renta. Todo lo que hay aquí se trata de encontrar a ese inquilino y conservarlo.»

Registro y certificados.

Tres documentos deciden si usted puede hacer cumplir su propio contrato de renta en New Jersey. Consígalos antes de la primera visita.

Registro del propietario

Todo propietario residencial debe presentar un registro de identidad del propietario (Landlord Identity registration): ante el secretario municipal para edificios de una y dos unidades, y ante el Bureau of Housing Inspection del estado para los de tres o más. En él figuran el propietario, el agente administrador y un contacto de emergencia. Debe entregar una copia a cada inquilino y exhibirla. Por lo general, un propietario no registrado no puede ganar un desalojo.

Certificado de ocupación o inspección de renta

La mayoría de los municipios de Hudson County exigen una inspección y un certificado cada vez que una unidad cambia de inquilino, y algunos inspeccionan periódicamente. Las cuotas y los plazos varían según el municipio; algunos tardan semanas. Agéndela el mismo día en que el inquilino anterior dé aviso.

Certificado de seguridad contra el plomo

New Jersey exige que las unidades en renta construidas antes de 1978 se inspeccionen para detectar riesgos de pintura con plomo, en cada cambio de inquilino y al menos cada tres años, por un inspector certificado o por el municipio. Usted entrega el certificado al inquilino y conserva una copia en su expediente. Algunos municipios lo incluyen en la inspección de renta; otros no.

Detectores de humo y de CO, y extintor

Detectores de humo y de monóxido de carbono que funcionen y un extintor, según el código, en cada cambio de inquilino. Es el mismo certificado que se exige para una venta.

Seguro

Una póliza para propietario que renta, no una póliza de vivienda propia, con responsabilidad civil, y contra inundaciones donde el mapa lo indique. Exija en el contrato de renta un seguro para inquilinos; mantiene los reclamos pequeños fuera de su póliza.

Ponga el precio pensando en el inquilino que quiere.

Un departamento con precio demasiado alto se queda vacío, y cada mes vacío cuesta más de lo que habría dejado la renta extra. La renta correcta es la que llena la unidad en dos semanas con un inquilino que se queda.

01 **Comparables, no deseos**
Lo que realmente se rentaron unidades similares en su cuadra en los últimos 60 días, no el precio al que se publicaron. Los saco del MLS y de los portales y se los muestro.

02 **Qué está incluido**
Calefacción, agua caliente, estacionamiento, lavandería, espacio exterior, una cocina remodelada. Cada uno mueve la renta; cada uno vale la pena indicarlo con claridad en el anuncio.

03 **El control de rentas fija un tope**
Si el edificio está sujeto a una ordenanza de control de rentas, la renta legal es la que dice el municipio, y una desocupación puede o no reiniciarla. Verifíquelo antes de anunciar una cifra que no puede cobrar.

04 **Las cuentas de la desocupación**
Un mes vacío en una unidad de $3,000 cuesta $3,000. Poner el precio $100 por encima del mercado «para ver qué pasa» cuesta ese mes y termina rentándole al inquilino que no pudo entrar en ningún otro lado.

05 **Los tiempos**
Aquí la mayoría de los contratos de renta empiezan el primero del mes; publique unas cinco semanas antes de que la unidad quede libre, con fotografías de la unidad limpia y vacía, o amueblada para la ocasión si vale la pena.

Promoción y visitas.

Primero, las fotografías

Una unidad limpia, luminosa, vacía o bien amueblada para la ocasión y fotografiada profesionalmente se renta más rápido y a mejores inquilinos que la misma unidad fotografiada con un celular y con las cosas del inquilino anterior. Es el dinero más barato que va a gastar.

Dónde se publica

En el MLS, que alimenta a Zillow, Realtor.com y los demás portales, además de mi propia base de datos de personas que buscan rentar ahora mismo y los agentes que las representan. Un pequeño propietario que publica en un solo sitio llega a una fracción del mercado.

El anuncio que filtra

Indique la renta, qué está incluido, el depósito, la fecha de mudanza, mascotas, estacionamiento y los ingresos y el crédito que espera. Un anuncio claro recibe menos llamadas y mejores.

Comisiones

Quién paga la comisión del corredor es una cuestión de mercado y cambia. En un mercado apretado la pagan los inquilinos; en uno flojo, los propietarios. Yo le digo qué está pasando en la cuadra en este momento.

Visitas

Agrupadas en dos o tres horarios, con la cooperación del inquilino actual y el aviso que exige el contrato de renta. Yo las llevo a cabo, reúno las solicitudes y le entrego una lista ordenada en un día.

Las reglas de vivienda justa aplican al anuncio

Nada de «ideal para un profesional soltero», nada de «no se aceptan niños», nada de «no se aceptan vouchers». Describa el departamento, no al inquilino.

Selección de inquilinos dentro de la ley.

Puede y debe seleccionar con cuidado. New Jersey marca límites firmes sobre cómo hacerlo. Crúcelos y ni el mejor inquilino del mundo salvará el caso.

Qué puede preguntar

Ingresos y su comprobante, crédito, historial de renta y referencias, empleo, un aval, identidad. Un criterio uniforme, aplicado a todos, en el mismo orden.

Categorías protegidas

Raza, religión, origen nacional, sexo, estado civil y familiar, discapacidad, orientación sexual, identidad de género, edad y, en New Jersey, también la fuente de ingresos lícitos, que incluye los vouchers de vivienda. No puede rechazar a alguien por tener un voucher.

Antecedentes penales: la Fair Chance in Housing Act

Los propietarios de New Jersey no pueden preguntar por antecedentes penales en la solicitud ni antes de una oferta condicional. Después de una oferta condicional, solo pueden considerarse ciertas condenas dentro de periodos de revisión definidos, con una evaluación individual y un aviso por escrito. Consiga el formulario del estado y sígalo al pie de la letra.

Crédito e ingresos

Un puntaje de crédito mínimo y un múltiplo de ingresos son legales si se aplican de forma pareja. Para quienes tienen voucher, las pruebas de ingresos se aplican solo a la parte de la renta que paga el inquilino.

Cuotas de solicitud y depósitos

Las cuotas de solicitud deben reflejar el costo real de la selección. Los depósitos para apartar la unidad cuentan dentro del tope del depósito de seguridad.

Déjelo por escrito

Conserve las solicitudes, los criterios, el orden en que llegaron y el motivo de cada decisión. Si alguna vez le preguntan por qué, el expediente es la respuesta.

El contrato de renta y Truth in Renting.

Use un contrato de renta vigente de New Jersey, no un formulario de otro estado. Un contrato puede agregar reglas; no puede quitarle al inquilino derechos que le da la ley, y una cláusula que lo intente no se puede hacer cumplir y se ve mal ante el juez.

- [ ] **Todos los adultos en el contrato.** Nombres, el plazo exacto, la renta, la fecha de pago, el periodo de gracia, el recargo por pago tardío. La mayoría de los inquilinos tienen por ley un periodo de gracia de cinco días hábiles antes de que se aplique un recargo.
- [ ] **El depósito y el banco.** El monto y, dentro de 30 días, el aviso por escrito del banco, el tipo de cuenta, la tasa y el monto, como lo exige la ley.
- [ ] **Truth in Renting.** Los propietarios de edificios de más de dos unidades, o de edificios más pequeños donde no vive el dueño, deben entregar a cada inquilino la declaración Truth in Renting del estado y exhibirla. Es gratuita en el DCA.
- [ ] **Servicios.** Exactamente cuáles están incluidos y cuáles paga el inquilino.
- [ ] **Mantenimiento y reparaciones menores.** De qué se encarga el inquilino, dentro de la garantía de habitabilidad, que sigue siendo responsabilidad suya.
- [ ] **Entrada a la unidad.** Con aviso razonable, salvo en una emergencia. Escriba el plazo de aviso.
- [ ] **Seguro para inquilinos, mascotas, fumar, subarrendar, visitas.** Sus reglas, dichas con claridad.
- [ ] **Renovación.** Cómo y cuándo se renueva el contrato, y cómo se avisan los aumentos. No escriba un derecho a no renovar que no tiene bajo la Anti-Eviction Act.
- [ ] **Declaración sobre pintura con plomo.** Los formularios federales y estatales para edificios anteriores a 1978, firmados, con el folleto y su certificado de seguridad contra el plomo.
- [ ] **Declaración de zona inundable.** New Jersey ahora exige a los propietarios informar a los inquilinos si la propiedad está en una zona inundable y si se ha inundado. Use el formulario del estado.
- [ ] **Protecciones para ventanas y chinches.** Los avisos que exige su municipio o el estado, anexados.
- [ ] **Declaración de registro.** Anexada al contrato de renta y exhibida en el edificio.

El depósito de seguridad: las reglas.

La ley de depósitos de New Jersey es estricta, las sanciones son el doble de los daños más honorarios, y el inquilino puede usar el depósito como crédito a la renta si usted falla. Sígala al pie de la letra y nunca será un problema.

El límite

Una vez y media la renta de un mes, en total, sin importar cómo lo llame: «último mes», «mascota», «llave». Un aumento anual del depósito está limitado al 10% y nunca por encima del tope.

La cuenta

Un banco de New Jersey, una cuenta que genere intereses, en fideicomiso, nunca mezclada con su propio dinero. Dentro de los 30 días de recibirlo, aviso por escrito al inquilino del banco, el tipo de cuenta, la tasa y el monto. Otra vez cuando lo cambie de cuenta, y cada año con los intereses.

Los intereses

Le pertenecen al inquilino. Se pagan cada año en efectivo o se abonan a la renta, en el aniversario del contrato o el 31 de enero con aviso.

Si falla, se convierte en renta

Si no da el aviso o no paga los intereses y, tras una reclamación por escrito, no responde en 30 días, el inquilino puede aplicar el depósito más un 7% anual a la renta, y usted no puede pedir otro.

La devolución

Dentro de los 30 días después de que termine el arrendamiento, el depósito más intereses, menos una lista detallada de deducciones, en mano o por correo registrado o certificado. Los daños más allá del desgaste normal y la renta no pagada se pueden descontar; volver a pintar después de un arrendamiento normal y el desgaste ordinario, no.

Cuando vende

El depósito y los intereses pasan al comprador, con aviso al inquilino. El comprador responde por él de cualquier forma; haga que la transferencia sea parte del cierre (closing).

La renta, los aumentos y el control de rentas.

Aumentos solo al renovar

La renta no puede cambiar durante un contrato a plazo fijo, a menos que el contrato lo diga. Al final del plazo, un aumento requiere terminar el arrendamiento anterior y ofrecer las nuevas condiciones por escrito con al menos un mes completo de aviso, más en algunos municipios y contratos.

Razonable, siempre

Fuera del control de rentas, un juez aun así puede rechazar un aumento «abusivo» (unconscionable). Ligue los aumentos al mercado, documente los comparables y aumente de forma gradual en lugar de dar un solo salto después de años sin cambios.

El control de rentas en Hudson County

Jersey City, Hoboken, Union City, West New York, North Bergen, Weehawken, Bayonne y otros ponen tope a los aumentos anuales en los edificios sujetos, normalmente ligado a un índice del costo de vida con un límite máximo. Que un edificio esté sujeto depende del número de unidades, la antigüedad del edificio y si el dueño vive ahí; muchos edificios pequeños donde vive el dueño y los edificios más nuevos están exentos por un tiempo. Revise la ordenanza y regístrese si es obligatorio.

El registro y la renta legal

Hoboken y Jersey City exigen que los propietarios sujetos registren sus rentas cada año, y Hoboken ahora pide comprobante de la renta recibida. Se puede ordenar el reembolso de una renta no registrada o cobrada de más. Mantenga el expediente al día.

Dificultad económica y mejoras de capital

La mayoría de las ordenanzas permiten solicitar un aumento mayor para obtener un rendimiento justo o recuperar una mejora importante. Es papeleo, tarda meses y funciona cuando los números son reales.

Recargos, periodo de gracia, recibos

Un periodo de gracia de cinco días hábiles para la mayoría de los inquilinos, un recargo razonable indicado en el contrato de renta y un recibo por cualquier pago en efectivo. Acepte la renta por un medio que deje registro.

Mantenimiento, plomo e inspecciones.

La garantía de habitabilidad es responsabilidad suya y no se puede renunciar a ella. Calefacción, agua caliente, plomería, electricidad, un techo en buen estado, cerraduras que funcionen, detectores, nada de plagas. Arregle eso rápido y lo demás es negocio.

01

Responda por escrito, el mismo día

Una solicitud de reparación del inquilino respondida en cuestión de horas, con una fecha, evita la visita del inspector y la carta de retención de renta. A través de mi red de concierge, el plomero, el electricista y el técnico de mantenimiento tienen licencia, seguro y ya están agendados.

02

Temporada de calefacción

El código de New Jersey fija temperaturas mínimas durante la temporada de calefacción. Dé servicio a la caldera en septiembre, no en enero.

03

Seguridad contra el plomo cada tres años

Propiedades en renta anteriores a 1978: una inspección de pintura con plomo en cada cambio de inquilino y al menos cada tres años, un certificado para el inquilino y la corrección si se encuentran riesgos. Algunos municipios inspeccionan; otros le exigen contratar a un inspector certificado. Inclúyalo en el presupuesto.

04

Inspecciones municipales

Certificados de renta en cada cambio de inquilino, inspecciones periódicas de edificios multifamiliares por parte del estado o del municipio, inspecciones contra incendios en edificios más grandes. Guarde los certificados en una sola carpeta; los compradores y los prestamistas también los piden.

05

Entrada con aviso

Aviso razonable para reparaciones y visitas, entrada inmediata solo en una emergencia. Escriba la regla en el contrato de renta y respétela.

06

El reporte del inspector

Si un inquilino llama al municipio, coopere, arregle lo señalado en la fecha indicada y obtenga la reinspección por escrito. Tomar represalias contra el inquilino por la llamada es ilegal y le da a él una defensa.

Cuando un inquilino deja de pagar.

En New Jersey los desalojos son casos judiciales con reglas, y esas reglas protegen a los propietarios que las siguen. Hacer justicia por su cuenta, cambiar las cerraduras, cortar la calefacción, quitar una puerta, es un delito aquí y le hace perder el caso.

A

Primero hable, luego escriba

La mayoría de las rentas atrasadas se deben a un empleo perdido o a un problema familiar. Una llamada y un plan de pagos por escrito recuperan más dinero que una demanda. Ponga cualquier acuerdo por escrito y respete las fechas.

B

Falta de pago

En la mayoría de los casos no se requiere aviso de desocupación por falta de pago; usted presenta una demanda en el tribunal Landlord-Tenant del condado. El inquilino puede detener el caso pagando todo lo que debe, incluidos los cargos permitidos, hasta el día del juicio. Lleve el registro de pagos.

C

Otras causas justificadas

Pagos tardíos habituales, violaciones al contrato, daños, conducta escandalosa, el dueño que se va a mudar a la unidad: cada una requiere un aviso específico por escrito para que cese la conducta y luego un aviso de desocupación, con los plazos que marca la ley, antes de poder presentar la demanda. Haga bien los avisos o el caso se desestima y el reloj vuelve a empezar.

D

El registro y los certificados

El juez los va a pedir. Un edificio no registrado, la falta de un certificado de renta en algunos municipios o una renta por encima de la renta legal bajo control de rentas pueden terminar el caso sin importar lo que haya hecho el inquilino.

E

Sentencia, orden de desalojo, lanzamiento

Si gana, después de un periodo de espera se emite una orden de desalojo (warrant of removal) y solo un oficial del tribunal puede llevar a cabo el lanzamiento. Los inquilinos pueden pedir suspensiones por dificultad económica. Cuente con meses, no semanas, y planee el flujo de efectivo.

F

Dinero a cambio de las llaves (cash for keys)

A menudo es el final más barato y rápido: un acuerdo para que el inquilino se vaya en una fecha a cambio de un pago y una referencia limpia. Hecho por escrito, con una sentencia de consentimiento firmada, se puede hacer cumplir.

Contrate a un abogado de asuntos entre propietarios e inquilinos para todo lo que vaya más allá de un plan de pagos. La cuota de presentación es pequeña; los errores no.

Cambio de inquilino y los números que importan.

La lista para el cambio de inquilino

- [ ] Aviso recibido por escrito; confirme la fecha de salida y el recorrido de revisión.
- [ ] Agende la inspección de renta del municipio y, para edificios anteriores a 1978, la inspección de plomo.
- [ ] Fotografíe la unidad vacía con la lista de entrada a la mano.
- [ ] Devuelva el depósito con el estado de cuenta detallado dentro de 30 días, por el medio que exige la ley.
- [ ] Pintar, limpiar, arreglar, reemplazar: las cosas baratas, completas. Un extractor nuevo en el baño y la lechada nueva rentan un departamento; un timbre descompuesto lo hace perder.
- [ ] Fotografíe la unidad terminada y publíquela cinco semanas antes de que quede libre.

Números que debe conocer

- [ ] La **renta bruta** menos la desocupación, los impuestos, el seguro, el agua y el drenaje, los servicios de áreas comunes, las reparaciones, la administración y una reserva es su **ingreso operativo neto**.
- [ ] La **tasa de capitalización (cap rate)** es ese ingreso dividido entre el valor del edificio. Así es como un comprador le pondrá precio a su edificio algún día; conozca la suya.
- [ ] **Reservas.** Aparte cada mes una parte de la renta para el techo, la caldera y el inquilino que no paga. Los propietarios que batallan son los que no lo hicieron.
- [ ] **Impuestos y exenciones.** Las reevaluaciones y las exenciones fiscales que vencen cambian el número de la noche a la mañana. Apele un avalúo fiscal cuando los comparables lo respalden.
- [ ] **La depreciación y el contador.** Una propiedad en renta es tanto una estructura fiscal como un edificio. Un contador que trabaje con propiedades en renta se paga solo.

Administración profesional o hacerlo usted mismo.

Hacerlo usted mismo

Funciona para un propietario que vive cerca, contesta el teléfono, lleva una carpeta y tiene un plomero. Las reglas de arriba son el trabajo. La mayoría de los pequeños propietarios lo hacen bien hasta el segundo edificio o el primer mal inquilino.

Un administrador

Renta de la unidad, cobro de renta, llamadas de inquilinos, envío de mantenimiento, contabilidad y los registros anuales, a cambio de un porcentaje de la renta. Vale la pena cuando usted está fuera de la ciudad, no tiene tiempo o cuando un error costaría más que la cuota.

Lo que hago hoy por los propietarios

Poner precio, promover, mostrar y rentar la unidad; seleccionar inquilinos dentro de la ley; redactar el contrato de renta con los anexos de New Jersey; coordinar a los técnicos del cambio de inquilino a través de mi red de concierge; y vender el edificio cuando llegue el momento.

Administración de propiedades, en lanzamiento

La administración completa bajo House of Rus está por lanzarse, en alianza con una plataforma de operaciones para que usted vea cada unidad, contrato, solicitud y dólar en un solo lugar. Pregúnteme en qué va; mientras no esté activa, le diré con honestidad a quién contratar.

Sea quien sea el administrador, los registros, la cuenta del depósito y los certificados siguen siendo responsabilidad del dueño ante la ley. Revíselos una vez al año.

A quién va a conocer.

Yo, su agente de rentas
Precio, promoción, visitas, selección de inquilinos, el contrato de renta y los técnicos del cambio de inquilino. Inglés, rumano y español.

Bureau of Housing Inspection (DCA)
Registro estatal e inspecciones para edificios de tres o más unidades.

Un inspector de plomo certificado
La inspección trienal de seguridad contra el plomo para unidades anteriores a 1978, donde el municipio no la hace.

Su contador
La depreciación, los gastos, el intercambio 1031 cuando venda y la entidad que es dueña del edificio.

Los técnicos
Plomero, electricista, técnico de calderas, pintor, técnico de mantenimiento, personal de limpieza. Con licencia y seguro, a través de mi red de concierge.

El secretario municipal y la oficina de nivelación de rentas
Registro del propietario para edificios pequeños, registro de control de rentas y la renta legal.

El inspector de renta y de código del municipio
Certificados en cada cambio de inquilino, y la visita cuando un inquilino llama.

Un abogado de asuntos entre propietarios e inquilinos
Avisos, demandas y todo lo que vaya más allá de un plan de pagos.

Su aseguradora
Una póliza para propietario que renta, responsabilidad civil, seguro contra inundaciones donde se exija y el requisito de seguro para inquilinos en el contrato de renta.

El tribunal Landlord-Tenant del condado
Adonde va una demanda, y donde se revisan el registro y los certificados antes que nada.



EL SIGUIENTE PASO

Pongamos precio a la unidad.

Envíeme la dirección y la fecha de salida y en 24 horas tendrá las rentas comparables de su cuadra, el precio al que yo la publicaría y la lista para el cambio de inquilino de su municipio. Gratis, sin compromiso. Si en cambio está pensando en vender el edificio, la misma llamada cubre eso.

LLAME O MANDE MENSAJE (201) 584-6156

CORREO ELECTRÓNICO bogdan@bogdannicolaerus.com

WEB bogdannicolaerus.com

OFICINA 50 Harrison St, Hoboken, NJ 07030

RUS

Bogdan Nicolae Rus, REALTOR®, licencia de NJ #2186044 · eXp Realty LLC · Equal Housing Opportunity. Esta guía es información general para New Jersey y no constituye asesoría legal, fiscal, crediticia ni financiera; las leyes, los programas, las cuotas y los límites cambian y varían según el municipio y el prestamista. Confirme las cifras vigentes con su abogado, su contador y su prestamista. Fotos: Bayonne Bridge, Jim.henderson (dominio público); North Hudson Park, Jim.henderson (dominio público), vía Wikimedia Commons. Leyes citadas: N.J.S.A. 46:8-19 a 26, 46:8-27 a 37, 2A:18-61.1, 2A:42-6.1, 46:8-43; P.L. 2021 c.182 (seguridad contra el plomo); la Fair Chance in Housing Act. © 2026 Bogdan Nicolae Rus.