

RUS

BOGDAN NICOLAE RUS · REALTOR® · EXP REALTY

La guía del inquilino

Cómo encontrar, conseguir y conservar un buen departamento en Hudson County y en todo New Jersey, y los derechos que tiene una vez firmado el contrato de renta.

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

UNAS PALABRAS DE MI PARTE

Antes de empezar, lea esto.

Rentar aquí es rápido. Un buen departamento publicado el jueves ya no está el domingo, y quienes se lo quedan son los que llegaron con sus papeles listos. También es un lugar con protecciones para inquilinos inusualmente fuertes, de las que la mayoría de los inquilinos no se entera hasta que algo sale mal.

Esta guía cubre las dos mitades: cómo conseguir el departamento y lo que dice la ley de New Jersey sobre su depósito, su renta, las reparaciones y su derecho a quedarse. Está escrita para Hudson County, donde el control de rentas, los edificios antiguos y muchos caseros pequeños hacen que las reglas importen más que en la mayoría de los lugares.

Soy REALTOR® con licencia en eXp Realty y rento tantos departamentos como los que vendo. Trabajo en inglés, rumano y español, y los vecindarios de mi sitio son los que de verdad recorro a pie.

Léala antes de firmar cualquier cosa y llámeme con lo que no responda.

Bogdan

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



CONTENIDO

Lo que encontrará aquí.

01 Lo que de verdad cuesta una renta

02 Sus papeles, listos antes de buscar

03 Cómo funciona la búsqueda aquí

04 Elegir el edificio, no solo la unidad

05 Cómo leer el contrato de renta

06 Su depósito de seguridad: las reglas

07 La renta, los aumentos y el control de rentas

08 Reparaciones, seguridad y su derecho a una vivienda habitable

09 Su derecho a quedarse: la Anti-Eviction Act

10 La mudanza de entrada y de salida

11 Inquilinos que después compran

12 A quién va a conocer

13 El siguiente paso

«El departamento que consigue es aquel para el que estaba listo. Tenga la carpeta antes de tener la visita».

Lo que una renta cuesta de verdad.

La renta mensual es la cifra principal. El pago para mudarse, las comisiones y los servicios deciden si de verdad puede pagar el lugar. Súmelos antes de presentar su solicitud.

El dinero para mudarse

La renta del primer mes más un depósito de seguridad (security deposit). En New Jersey el depósito no puede ser mayor que una vez y media la renta de un mes, y la «renta del último mes» cobrada por adelantado cuenta como parte de ese depósito. Así que lo máximo que un casero puede pedir al firmar es dos meses y medio en total.

Comisiones del corredor

Algunos anuncios son «sin comisión» y otros le piden al inquilino pagar una comisión al corredor, a menudo la renta de un mes. Pregunte antes de la visita y pregunte a quién representa el corredor. Cuando yo le encuentro un departamento, acordamos por escrito quién paga qué antes de empezar.

Los servicios y el edificio

La calefacción y el agua caliente a veces están incluidas en los edificios antiguos y casi nunca en los nuevos. Pida los recibos del invierno pasado. Sume el internet, el seguro de inquilino, el estacionamiento, la lavandería y cualquier cuota de amenidades o de mudanza que cobre el edificio.

La regla de las 40 veces y las alternativas

Muchos caseros piden un ingreso del hogar de unas 40 veces la renta mensual, o un aval con más. Aquí no se permite un depósito más grande como sustituto; un aval, un codeudor o un historial más largo, sí.

La carpeta que le consigue el departamento.

En un edificio con mucha competencia, la primera solicitud completa suele quedarse con el contrato. Tenga todo lo que sigue en una sola carpeta, en su celular, antes de la primera visita.

- [ ] Identificación oficial de cada adulto que vaya a vivir ahí.
- [ ] Dos o tres talones de pago recientes, o una carta de oferta si va a empezar un trabajo; si trabaja por su cuenta, la declaración de impuestos del año pasado y estados de cuenta bancarios recientes.
- [ ] Datos de contacto de su empleador para verificación.
- [ ] Estados de cuenta bancarios recientes que muestren el dinero para mudarse.
- [ ] Su reporte o puntaje de crédito, y su permiso para que el casero lo consulte. Muchos edificios piden un puntaje en los 600 altos o más; conozca el suyo.
- [ ] Datos de contacto de su casero actual y del anterior.
- [ ] Los documentos de un aval, si va a necesitar uno: por lo general un ingreso de unas 80 veces la renta, y a menudo se exige que viva en el área triestatal.
- [ ] Una cotización de seguro de inquilino; muchos edificios exigen una póliza antes de entregar las llaves.
- [ ] Los papeles de su mascota: registro de vacunas y una foto. Los depósitos por mascota cuentan dentro del límite de un mes y medio.
- [ ] Una breve presentación: quién es usted, dónde trabaja, cuándo puede mudarse. Es lo primero que leen los caseros.

Los caseros pueden evaluar ingresos, crédito e historial. No pueden rechazarlo por la fuente de un ingreso legal, incluidos los vales de vivienda, ni por ninguna característica protegida bajo la Law Against Discrimination de New Jersey. Pregúnteme si algo no le parece bien.

Cómo funciona la búsqueda aquí.

01 **Decida el día, no solo la renta**

Dónde trabaja, cómo llega, qué hace a las siete de la tarde. Cada pueblo y cada vecindario de Jersey City en mi sitio tiene un día recorrido cuadra por cuadra. Lea el suyo antes de las visitas.

02 **Los tiempos**

La mayoría de los contratos aquí empiezan el primero del mes y la mayoría de los anuncios aparecen de cuatro a seis semanas antes. Empiece a buscar unas seis semanas antes; si empieza antes, los buenos todavía no están publicados, y si empieza después, elige entre lo que queda.

03 **Dónde están los anuncios**

Los portales, el MLS a través de un agente, los sitios web de los edificios y muchos caseros pequeños que no anuncian en ningún lado y dependen de los agentes. En ese último grupo están los buenos departamentos que nadie ve.

04 **Véalo de día y de noche**

La luz, el ruido, la cuadra a las 10 pm, la caminata desde la estación. La presión del agua, las ventanas, la señal del celular. Tómele foto a todo.

05 **Presente la solicitud el mismo día**

Si le queda, presente la solicitud desde la banqueta. La carpeta está lista; para eso la armó.

06 **Lea antes de firmar**

El contrato de renta, el reglamento del edificio y el registro de control de rentas si lo hay. Yo lo reviso con usted; toma veinte minutos y ahorra un año de discusiones.

Elija el edificio, no solo la unidad.

El departamento es lo que usted vio. El edificio es donde va a vivir. Estas son las preguntas que hago en cada renta antes de que un cliente presente su solicitud.

Quién es el casero

Un dueño con dos unidades arriba, una administradora con doscientas o un inversionista que vive en otro estado. Cada uno arregla de forma distinta una caldera descompuesta. Pregunte y consulte el registro del casero; en New Jersey se le debe entregar por escrito.

Control de rentas

Jersey City, Hoboken y varios otros pueblos de Hudson County tienen ordenanzas de control de rentas que limitan los aumentos anuales en los edificios cubiertos. Si su unidad está cubierta depende del tamaño, la antigüedad y la propiedad del edificio. Pregunte y confirme con la oficina de nivelación de rentas (rent leveling office) del pueblo antes de firmar.

La calefacción, el agua caliente y quién las paga

Los edificios antiguos suelen incluir la calefacción y el agua caliente; los nuevos casi nunca. Sépalo antes de comparar rentas.

El plazo del contrato y las renovaciones

Doce meses es lo normal. Pregunte qué pasa al final: en New Jersey los inquilinos por lo general tienen derecho a renovar a menos que el casero tenga una causa justificada, y los aumentos deben ser razonables y, en edificios con control de rentas, estar dentro de la ordenanza.

Plomo, humo y el certificado

Los edificios construidos antes de 1978 deben inspeccionarse por riesgos de pintura con plomo y deben darle un certificado de seguridad contra el plomo; toda renta necesita detectores de humo y de monóxido de carbono que funcionen. Pida ver los papeles.

Inundaciones

Partes de los pueblos junto al agua se inundan. Pregunte si el edificio o el sótano se han inundado, y contrate un seguro de inquilino de todos modos.

Lea el contrato de renta.

Un contrato de renta residencial en New Jersey puede decir muchas cosas; lo que no puede es quitarle los derechos que le da la ley. Esto es lo que debe revisar y lo que debe cuestionar.

- [ ] **Nombres, fechas, renta, depósito.** El nombre de cada adulto en el contrato, la fecha exacta de inicio y de fin, la renta y el día en que vence, el monto del depósito y, por ley, el banco donde se guarda.
- [ ] **Truth in Renting.** Los caseros de la mayoría de los edificios deben darle la declaración Truth in Renting del estado, un resumen en lenguaje sencillo de sus derechos. Si no la recibió, pídala.
- [ ] **Recargos por pago tardío y periodo de gracia.** Diga lo que diga el contrato, New Jersey da a la mayoría de los inquilinos un periodo de gracia de cinco días hábiles antes de que se pueda cobrar un recargo por pago tardío. Pregunte de cuánto es el recargo.
- [ ] **Las reparaciones y quién hace qué.** El casero debe mantener la vivienda segura y habitable; el contrato puede hacerlo a usted responsable de cosas pequeñas. Lea cuáles.
- [ ] **Los servicios.** Cuáles están incluidos, cuáles se miden con medidor y si debe poner alguno a su nombre.
- [ ] **Renovación y aumentos.** Con cuánto aviso, y si la renta puede cambiar a mitad del contrato. Por lo general no puede, a menos que el contrato lo diga.
- [ ] **Subarrendar, visitas, mascotas, fumar.** Normalmente tienen restricciones; conozca la regla antes de necesitarla.
- [ ] **Terminación anticipada.** Lo que cuesta irse antes. New Jersey permite a los inquilinos terminar un contrato en ciertas situaciones, incluida la violencia doméstica y, para algunos, una enfermedad grave o el traslado a un lugar de cuidados; pregunte.
- [ ] **Cláusulas que no se pueden hacer cumplir.** Una renuncia a su derecho a una vivienda habitable, un derecho del casero a entrar sin aviso o una cuota mayor a la que permite la ley. Esas partes de un contrato no lo obligan, pero tampoco las firme.
- [ ] **Pida todo por escrito.** Cualquier promesa hecha en la visita, una estufa reparada, una recámara pintada, un lugar de estacionamiento, va en el contrato o en un anexo firmado antes de que usted firme.

El depósito de seguridad: las reglas.

La Rent Security Deposit Act de New Jersey es una de las más fuertes del país, y la mayoría de los inquilinos nunca la usa. Su depósito sigue siendo su dinero. El casero solo lo guarda.

El límite

No más de una vez y media la renta de un mes, incluido cualquier depósito de «último mes», de «mascota» o de «llaves», se llame como se llame. Si la renta sube, el depósito puede subir no más de un 10% al año y nunca por encima del límite.

Dónde se guarda

En una cuenta que genere intereses en un banco de New Jersey, en fideicomiso, sin mezclarse con el dinero del casero. Dentro de los 30 días después de pagarlo, se le debe informar por escrito el banco, el tipo de cuenta, la tasa y el monto. Los intereses son suyos y se le pagan o acreditan cada año.

Si nunca le avisaron

Puede dar un aviso por escrito y aplicar el depósito a su renta, con un 7% de interés, y el casero no puede pedirle otro. Hable conmigo o con Legal Services of New Jersey antes de hacerlo; el aviso tiene que hacerse bien.

Cómo recuperarlo

Dentro de los 30 días después de que usted se mude, el casero debe devolverle el depósito con intereses, menos una lista detallada de deducciones, en persona o por correo registrado o certificado. Se pueden descontar los daños más allá del desgaste normal y la renta no pagada; pintar de nuevo y el desgaste común, no.

Si se lo quedan sin razón

Puede demandar en la Special Civil Part sin abogado, y el tribunal puede otorgarle el doble de la cantidad retenida indebidamente más los costos. Los caseros lo saben.

Casas de dos y tres familias donde vive el dueño

La ley de depósitos no se aplica a ellas a menos que el inquilino pida por escrito que se aplique. Pídalo.

La renta, los aumentos y el control de rentas.

Su renta no puede cambiar durante el plazo del contrato a menos que el contrato lo diga. Al renovar puede subir, pero no cualquier cantidad ni sin aviso.

El aviso

Un casero que quiere subir la renta al renovar debe terminar el contrato anterior y ofrecer las nuevas condiciones por escrito, por lo general con al menos un mes completo de aviso. Sin aviso, no hay aumento.

Aumentos «abusivos» (unconscionable)

Incluso fuera del control de rentas, los tribunales de New Jersey pueden negarse a hacer cumplir un aumento abusivo: muy por encima de lo que se renta por departamentos similares, sin justificación. Puede impugnarlo sin mudarse.

El control de rentas en Hudson County

Jersey City, Hoboken, Union City, West New York, North Bergen, Weehawken, Bayonne y otros limitan los aumentos anuales en los edificios cubiertos, por lo general ligados a un índice del costo de vida y con un tope. La cobertura depende del tamaño y la antigüedad del edificio y de si el dueño vive ahí, y los edificios nuevos a menudo quedan exentos por un tiempo. La oficina de nivelación de rentas del pueblo le puede decir cuál es la renta legal de su unidad.

Liberación por desocupación y registros

Algunas ordenanzas permiten que la renta se reajuste cuando cambia el inquilino de una unidad, y exigen que los caseros registren la renta. Si sospecha que paga más que la renta legal, puede preguntarle al pueblo y, en algunos casos, recuperar la diferencia.

Recargos y periodo de gracia

La mayoría de los inquilinos tiene por ley un periodo de gracia de cinco días hábiles antes de que se pueda cobrar un recargo por pago tardío. Los recargos deben ser razonables y estar indicados en el contrato.

Pague de una forma que pueda comprobar

Transferencia bancaria, cheque o un recibo si paga en efectivo. Si alguna vez hay un desacuerdo, la prueba es el argumento.

Segura, digna y habitable.

La ley de New Jersey incluye de manera implícita una garantía de habitabilidad en todo contrato de renta residencial: el casero debe mantener la vivienda en condiciones para vivir, y ninguna cláusula del contrato puede renunciar a ella.

01

Calefacción, agua, seguridad, estructura

Calefacción que funcione en temporada, agua caliente y fría, plomería, electricidad, un techo y ventanas en buen estado, cerraduras que funcionen, detectores de humo y de monóxido de carbono, y nada de plagas. Todo eso le corresponde al casero, siempre.

02

Pídalo por escrito

Mensaje de texto o correo electrónico, con fecha y con fotos. Dé un plazo razonable para arreglarlo. La mayoría de los problemas terminan aquí.

03

Llame al pueblo

Cada pueblo de Hudson County tiene un inspector de vivienda o de códigos. Un reporte de inspección con fecha es la prueba más fuerte que puede tener, y los inspectores pueden ordenarle al casero que lo arregle.

04

Reparar y descontar, o retener la renta, con cuidado

New Jersey permite a los inquilinos hacer reparaciones necesarias y descontar el costo, o retener la renta por condiciones graves, pero los pasos importan: aviso, una oportunidad de arreglarlo y apartar la renta por si un juez no está de acuerdo. Pida asesoría primero a Legal Services of New Jersey o a un abogado de inquilinos.

05

Plomo

Si el edificio es anterior a 1978 y hay un niño en la casa, pida al departamento de salud del pueblo una inspección de plomo. Los caseros deben inspeccionar periódicamente y al cambiar de inquilino las rentas cubiertas por riesgos de plomo; usted tiene derecho al certificado.

06

Las represalias son ilegales

Un casero no puede subirle la renta, recortarle servicios ni intentar desalojarlo porque usted se quejó, llamó al inspector o se unió a un grupo de inquilinos. Esa defensa gana casos.

La Anti-Eviction Act, en palabras sencillas.

En la mayoría de las rentas de New Jersey, un casero no puede simplemente negarse a renovar su contrato. Necesita un motivo de causa justificada bajo la Anti-Eviction Act, el aviso por escrito correcto y una orden judicial. Nunca puede tomar la justicia por su mano: ni cambiar cerraduras, ni quitar puertas, ni cortar los servicios.

Causa justificada significa

No pagar la renta, pagar tarde de forma habitual después de un aviso, violar el contrato o el reglamento después de un aviso, daños, conducta desordenada, un dueño que toma la unidad para su propia familia en un edificio pequeño, el retiro permanente del mercado de rentas, o la conversión a condominio con un aviso largo. Cada una tiene su propio plazo de aviso.

Lo que no es causa justificada

El casero quiere una renta más alta de la que permite la ley. Un nuevo dueño compró el edificio. El casero «necesita la unidad» en un edificio más grande. Usted se quejó. Ninguna de esas razones, por sí sola, pone fin a su contrato.

Excepciones

Los edificios donde vive el dueño y que no tienen más de dos unidades en renta, y algunos otros casos muy específicos, quedan fuera de la ley. Si usted vive en uno, su contrato y las reglas de aviso lo siguen protegiendo, pero el derecho a renovar es más débil. Sepa en cuál está.

Si recibe papeles

Un desalojo es un caso judicial. Usted recibe un citatorio con una fecha; vaya, o pierde por no presentarse. Existe ayuda gratuita: Legal Services of New Jersey y la asistencia del condado para caseros e inquilinos. Lleve su contrato, sus pagos, sus fotos y sus cartas.

El registro importa

Un casero que no ha registrado la propiedad con el pueblo o con el estado, por lo general, no puede obtener una sentencia de posesión. Pida al secretario del juzgado que revise el expediente.

Al mudarse, al irse.

Al mudarse

- [ ] Recorra la unidad con el casero y anote cada rayón, mancha y cosa rota. Tómele foto a todo, ponga fecha a las fotos y mande la lista al casero por escrito. Los dos se quedan con una copia.
- [ ] Confirme por escrito los datos del banco de su depósito dentro de los 30 días.
- [ ] Pruebe cada detector, cerradura, ventana y aparato durante la primera semana y reporte cualquier cosa por escrito.
- [ ] Ponga los servicios a su nombre en la fecha de inicio del contrato, no en la fecha de mudanza.
- [ ] Contrate un seguro de inquilino. Es barato, la mayoría de los edificios lo exige y lo cubre cuando el vecino de arriba le inunda el techo.
- [ ] Guarde el contrato, el reglamento, la declaración Truth in Renting y cada recibo en una sola carpeta.

Al irse

- [ ] Dé aviso por escrito, como lo exija el contrato, por lo general un mes calendario completo o más. Guarde la prueba.
- [ ] Limpie hasta dejarlo como lo recibió, tape los hoyos pequeños y reponga lo que rompió. No pinte a menos que usted haya pintado.
- [ ] Recorra de nuevo la unidad con el casero, con la lista de la mudanza de entrada, y tómele fotos a la unidad vacía.
- [ ] Devuelva cada llave y cada llavero electrónico y pida un recibo.
- [ ] Dé por escrito una dirección para enviarle su correspondencia. El depósito y el estado de cuenta detallado deben llegarle dentro de los 30 días.
- [ ] Si el depósito no llega, o las deducciones están mal, escriba una vez y luego presente la demanda en la Special Civil Part. El doble de los daños es la regla, no la excepción.

11 · LO QUE SIGUE

Inquilinos que después compran.

Un número sorprendente de mis compradores empezaron como mis inquilinos. Si la renta mensual empieza a parecerse a un pago de hipoteca, vale la pena dedicar una hora honesta a los números, sin ninguna presión para hacer nada.

Lo que se necesita

Un puntaje de crédito que acepten la mayoría de los prestamistas, un enganche de tan solo 3% a 5% para muchos compradores, los costos de cierre y un historial de empleo. La agencia de vivienda de New Jersey agrega ayuda para el enganche a los compradores de primera vez que califiquen, de hasta $15,000 y más en algunos programas.

Rentar o comprar, con honestidad

Comprar conviene cuando se va a quedar cinco años o más, cuando el costo mensual total se acerca a la renta y cuando le quedan reservas después del cierre. Rentar conviene cuando podría mudarse, cuando el mercado está sobrevalorado en su cuadra o cuando el enganche lo dejaría sin nada. Yo le diré cuál es su caso.

Los tiempos

La preaprobación (pre-approval), la búsqueda y un cierre (closing) de 45 a 60 días. Empiece unos cuatro meses antes de que termine su contrato, y sepa lo que dice su contrato sobre irse antes o pasar a renta de mes a mes.

La guía del comprador

Todo lo anterior, en detalle, está en mi Guía del comprador. Pídame una copia o descárguela del sitio.

A quién va a conocer.

Yo, su agente
La búsqueda, las visitas honestas, la solicitud, la revisión del contrato y la negociación de lo que se pueda negociar. En inglés, rumano y español.

El corredor del anuncio
Representa al casero. Pregunte quién paga su comisión antes de la visita.

El inspector de vivienda o de códigos
Su prueba cuando no se hacen las reparaciones. Gratis.

El tribunal de caseros e inquilinos del condado
Donde se ven los casos de desalojo y a donde van los desacuerdos por depósitos. La Special Civil Part atiende reclamos menores sin abogado.

El aval
Un familiar o un servicio pagado que promete pagar si usted no puede. Sus papeles forman parte de su carpeta.

El casero o el administrador
La persona que guarda su depósito y arregla la caldera. Sepa su nombre, su dirección y su registro; la ley dice que se los deben dar.

La oficina de nivelación de rentas del pueblo
Le dice si su edificio tiene control de rentas y cuál es la renta legal. Gratis.

Legal Services of New Jersey
Ayuda legal gratuita para los inquilinos que califiquen, y un manual de derechos de los inquilinos (Tenants' Rights) en lenguaje sencillo para todos en lsnjlaw.org.

Su aseguradora
Seguro de inquilino para sus cosas y su responsabilidad civil. Barato, y muchas veces obligatorio.

Su futuro prestamista
Si decide comprar, la preaprobación empieza aquí.

EL SIGUIENTE PASO

Encontremos la cuadra correcta.

Dígame el día que quiere vivir, cuánto puede gastar y cuándo termina su contrato, y le mando lo que le quede, incluido lo que todavía no está en los portales. La carpeta, la revisión del contrato y la negociación vienen incluidas. Platicar no cuesta nada, y se lo digo por escrito antes de empezar.

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 pueblo y el prestamista. Confirme las cifras actuales con su abogado, su contador y su prestamista. Fotos: Union City, The Eloquent Peasant (CC0); Secaucus Junction, Schvaxet (CC0), vía Wikimedia Commons. Leyes citadas: N.J.S.A. 46:8-19 a 26 (depósitos de seguridad), N.J.S.A. 2A:18-61.1 (Anti-Eviction Act), N.J.S.A. 46:8-27 (registro de caseros), N.J.S.A. 46:8-43 (Truth in Renting). © 2026 Bogdan Nicolae Rus.