

DESALOJOS RESIDENCIALES: LO QUE LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS NECESITAN SABER

A partir del 28 de abril de 2020

El presente documento es únicamente de carácter informativo, no pretende ser un asesoramiento jurídico y no sustituye la consulta con un abogado sobre hechos y circunstancias específicos. Este documento no constituye una solicitud, y su uso de este documento no crea ninguna relación de abogado-cliente entre usted y Lowenstein Sandler.

REMOCIONES

¿Me pueden remover de mi casa como resultado de un procedimiento de ejecución hipotecaria durante la emergencia de COVID-19?

No. El 19 de marzo de 2020, el gobernador de Nueva Jersey, Philip Murphy, emitió la [Orden Ejecutiva 106](#), que suspende inmediatamente los desalojos y las remociones en todo el estado. Esto se llama una "moratoria de desalojo" y significa que, excepto en circunstancias excepcionales, **ningún propietario puede ser removido de su hogar como resultado de un procedimiento de ejecución hipotecaria en este momento**. No puede ser removido incluso si se ha emitido un [sentencia firme de ejecución hipotecaria](#) y se ha realizado una venta judicial de su propiedad. La moratoria de desalojo **no** afecta los procedimientos judiciales; en cambio, evita las remociones. Más información sobre los procedimientos judiciales se encuentra a continuación.

¿Cuánto tiempo durará la moratoria de desalojo?

La moratoria de desalojo comenzó el 19 de marzo de 2020, y durará hasta dos meses después de que el gobernador Murphy declare el final de la crisis de salud de COVID-19, a menos que el gobernador emita otra orden ejecutiva para terminarla antes.

¿Todavía necesito pagar mi hipoteca?

Sí. Tendrás que hacer los pagos de su hipoteca tarde o temprano. Sin embargo, si necesitas más tiempo, hay ayuda disponible.

Si tiene una hipoteca respaldada por el gobierno federal, tiene derecho a pedirle al administrador de su hipoteca una paciencia (una pausa en los pagos) para aliviar las dificultades financieras derivadas de la pandemia. La recientemente adoptada Ley federal [CARES](#) requiere que los administradores de hipotecas respaldadas por el gobierno federal otorguen a los prestatarios con dificultades un período de gracia de 180 días para los pagos. El prestatario puede solicitar una extensión de hasta 180 días. Durante el período de gracia, el administrador no puede cobrarle honorarios, multas o intereses que no sean los que debería si hubiera pagado a tiempo.

Además, el gobernador Murphy ha anunciado [un alivio importante para los propietarios con hipotecas](#), incluyendo las hipotecas que no están respaldadas por el gobierno federal. Si contacta a su administrador hipotecario, puede ser elegible para: (1) un período de gracia de 90 días para los pagos de la hipoteca; (2) la garantía de que el administrador no informará a las agencias de crédito sobre pagos atrasados o incumplidos durante este período; (3) una moratoria de 60 días sobre el inicio de las ventas de ejecución hipotecaria o desalojos por parte de los administradores; y (4) alivio de ciertas tarifas y cargos por al menos 90 días. Para más información, consulte las [preguntas frecuentes](#) emitidas por el estado. También puede consultar el sitio web de la [Agencia de Financiamiento de Viviendas e Hipotecas de Nueva Jersey](#) para obtener actualizaciones sobre la ayuda disponible y acceder a una lista de asesores por condado.

¿Existe una moratoria nacional sobre los desalojos?

Sí, para algunos propietarios. El 18 de marzo, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD, por sus siglas en inglés) anunció una [moratoria de ejecución hipotecaria y desalojo](#) que se aplica a los propietarios de viviendas unifamiliares con hipotecas aseguradas por la Autoridad Federal de la Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés) durante 60 días. [Fannie Mae y Freddie Mac](#) también suspenderán las ejecuciones hipotecarias y los desalojos durante al menos 60 días para los propietarios de viviendas que estén atrasados en sus hipotecas. Además, la Ley federal CARES establece que es ilegal que el administrador de un préstamo hipotecario respaldado por el gobierno federal lo desaloje por 60 días a partir del 18 de marzo (en otras palabras, hasta el 17 de mayo). Este período podría extenderse. [La Coalición Nacional de Viviendas de Bajos Ingresos](#) está siguiendo los desarrollos federales.

AUDIENCIAS JUDICIALES

¿Pueden las entidades crediticias comenzar los procedimientos de ejecución hipotecaria durante este período?

No si tienes una hipoteca respaldada por el gobierno federal. La Ley federal CARES establece que es ilegal que el administrador de un préstamo hipotecario respaldado por el gobierno federal inicie o siga adelante con los procedimientos de ejecución hipotecaria durante sesenta (60) días a partir del 18 de marzo (hasta el 17 de mayo). Para actualizaciones, consulte el sitio web de la [Coalición Nacional de Vivienda de Bajos Ingresos](#).

Sí, si no posee una hipoteca respaldada por el gobierno federal. [La Orden Ejecutiva estatal](#) y [la legislación relacionada](#) establecen específicamente que las entidades crediticias pueden iniciar acciones de ejecución hipotecaria durante el tiempo que la orden esté vigente. Entendemos que la [Oficina de Ejecución Hipotecaria](#) de la Corte Superior todavía está aceptando nuevos casos y presentaciones electrónicas en los casos existentes. Sin embargo, según un [acuerdo con el estado](#), muchas entidades crediticias han suspendido las ventas de ejecuciones hipotecarias y los desalojos hasta el 27 de mayo (60 días a partir del 28 de marzo).

¿La Oficina de Ejecución Hipotecaria procesará casos durante este período?

Eso depende. La Oficina de Ejecución Hipotecaria administra partes de la mayoría de los casos de ejecución hipotecaria y gestiona la mayor parte del proceso cuando una ejecución hipotecaria es "no impugnada", lo que significa que el propietario no presentó una respuesta a la denuncia. Sin embargo, según una [orden del 24 de abril](#) emitida por la Corte Suprema de Nueva Jersey, la Oficina de Ejecución Hipotecaria no revisará ni actuará sobre las peticiones o juicios que recibió después del 1 de marzo de 2020. Por lo tanto, si la entidad crediticia le pide a la Oficina de Ejecución Hipotecaria después del 1 de marzo que presente un juicio final contra el propietario de la vivienda o busque otra acción para adelantar la ejecución hipotecaria, la Oficina retendrá esas solicitudes por ahora. La orden de la Corte Suprema permanecerá vigente hasta que la Corte la levante. Consulte [el sitio web de las Cortes de Nueva Jersey](#) para obtener actualizaciones sobre las órdenes judiciales que afectan cómo y cuándo procederán los casos de ejecución hipotecaria no impugnada. Si tiene preguntas sobre un caso de ejecución hipotecaria no impugnado que este pendiente, también puede intentar comunicarse con la Oficina de Ejecución Hipotecaria al 609-421-6100 o Scco.Mailbox@njcourts.gov.

¿Las cortes escucharán los casos de ejecución hipotecaria durante este período?

Sí. Hasta la fecha, no hay ninguna orden que suspenda las audiencias judiciales en los casos de ejecución hipotecaria impugnada (en los que el propietario respondió a la denuncia). Sin embargo, tenga en cuenta que las audiencias en persona solo se permiten en casos de emergencia según esta [orden de la Corte Suprema](#). Hasta que la Corte levante o enmiende la orden, las audiencias, conferencias y argumentos se realizarán por video o teléfono. Si tiene alguna pregunta, consulte con la corte donde está pendiente el caso. Consulte también el [sitio web de las Cortes de Nueva Jersey](#) para obtener actualizaciones sobre cómo y cuándo se realizaran los procedimientos.

¿Pueden desconectar mis servicios públicos durante la crisis de COVID-19?

No. Los [servicios públicos de electricidad y gas de Nueva Jersey](#) han suspendido voluntariamente los interrupciones de servicios públicos durante la crisis. Consulte el sitio web de la [Junta de Servicios Públicos de Nueva Jersey](#) para obtener actualizaciones.

¿Todavía tengo que pagar por los servicios públicos y el agua?

Sí. Todavía tiene que pagar sus facturas de electricidad, gas y agua. Si no puedes pagar ahora, tendrás que pagar más tarde. Las empresas de servicios públicos y de agua no están cancelando deudas; solo están posponiendo las interrupciones por el momento. La Oficina de Asuntos de la Comunidad de Nueva Jersey (DCA, por sus siglas en inglés) ofrece [asistencia](#) a propietarios de bajos ingresos con algunas facturas de servicios públicos.