

DESALOJOS RESIDENCIALES: LO QUE LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS NECESITAN SABER

A partir del 1 de julio 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 aplicó 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 suspendieron las ejecuciones hipotecarias y los desalojos durante 60 días para los propietarios de viviendas que estén atrasados en sus hipotecas. Además, la Ley federal CARES estableció 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). [La FHA, Fannie Mae y Freddie Mac](#) han extendido estas moratorias hasta el 31 de agosto. [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 estableció 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). Este período se ha extendido hasta el 31 de agosto de 2020 con respecto a las hipotecas unifamiliares respaldadas por el gobierno federal solamente, y puede ser extendido por acción adicional de la agencia o legislación. 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. La

parte de las protecciones negociadas por el estado en virtud de las cuales los prestamistas acordaron no presentar nuevas acciones de ejecución hipotecaria expiró el 27 de mayo, 60 días a partir de la fecha en que se anunció.

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

Sí, efectivo el 25 de junio. 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. [La orden ómnibus más reciente](#) de la Corte Suprema de Nueva Jersey, vigente a partir del 25 de junio, autoriza a la Oficina de Ejecuciones Hipotecarias a emitir una sentencia definitiva contra el propietario o tomar otras medidas para adelantar la ejecución hipotecaria. Por favor, consulte [el sitio web de las Cortes de Nueva Jersey](#) para obtener más información. 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. 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 [la orden más reciente de la Corte Suprema](#) reafirma que "las operaciones judiciales en persona no se reanudarán en su totalidad durante algún tiempo". 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. Desde el 13 de marzo, las utilidades eléctricas y de gas de Nueva Jersey voluntariamente suspendieron las desconexiones de las utilidad, y esa suspensión parece estar en curso. Hemos oído que algunas compañías de servicios públicos están enviando avisos de desconexión a los propietarios de viviendas, pero parece que no están cumpliendo con las desconexiones actuales.

¿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, y puede llamar al número de servicio al cliente en su factura de servicios públicos para tratar de elaborar un plan de pago.