

DESALOJOS RESIDENCIALES: LO QUE LOS INQUILINOS NECESITAN SABER

A partir del 5 de octubre 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 abogado-cliente entre usted y Lowenstein Sandler.

CIERRES PATRONALES

¿Puedo ser excluido de mi casa durante la emergencia COVID-19?

No. Dos órdenes gubernamentales diferentes impiden los cierres patronales en este momento.

1. La Orden del Estado

El 19 de marzo de 2020, el gobernador de Nueva Jersey, Philip Murphy, emitió [la Orden Ejecutiva 106](#), que suspende inmediatamente los desalojos en todo el estado. Esto se llama una "moratoria de desalojo" y significa que, excepto en circunstancias excepcionales, **ningún inquilino puede ser removido de su hogar como resultado de un procedimiento de desalojo**. La moratoria de desalojo del estado durará hasta dos meses después de que el gobernador Murphy declare el fin de la crisis de salud de COVID-19. El Gobernador ha prorrogado la emergencia oficial de salud pública en varias ocasiones, la más reciente mediante [la Orden Ejecutiva 186](#), que expirará el 26 de octubre. A menos que el Gobernador prorrogue la emergencia de nuevo, o la termine antes, la moratoria de desalojo durará al menos hasta **el 28 de diciembre**.

2. La Orden Federal

El 1 de septiembre de 2020, los Centros Federales para el Control de Enfermedades (CDC) emitieron una [orden](#) que impide los cierres patronales hasta **el 31 de diciembre**, pero sólo para algunos inquilinos residenciales. La orden federal previene sólo los desalojos por falta de pago del alquiler y las tasas asociadas. Debido a que la orden estatal previene casi todos los cierres patronales, es más amplia en este sentido que la orden federal. La orden federal dispone explícitamente que las órdenes estatales controlan en la medida en que protegen la salud pública más ampliamente que la orden federal, suspendiendo más desalojos. Por lo tanto, mientras la orden estatal esté en vigor, sigue controlando. Pero si la orden estatal expira antes de fin de año, la orden federal entonces controlará, y sus protecciones son más estrechas.

Para obtener el beneficio de la orden federal, **cada adulto que aparece en el contrato de arrendamiento o alquiler debe completar y proporcionar una declaración (es decir, una declaración jurada) al propietario.** El formulario de declaración se incluye al final de la orden publicada [aquí](#) (entre páginas 34 -37 está el formulario de declaración en inglés). Entre otras cosas, los inquilinos deben jurar que:

- han hecho todo lo posible para obtener la ayuda gubernamental disponible;
- esperar no tener más de \$99, 000 en ingresos en 2020 (o el doble si presentan declaraciones de impuestos conjuntas), o no tuvieron que reportar ningún ingreso en 2019, o recibieron un Pago de Impacto Económico (es decir, un cheque de estímulo) bajo la ley federal CARES;
- no pueden pagar el alquiler completo debido a la pérdida sustancial de ingresos del hogar, la pérdida de horas de trabajo pagadas, los despidos o los gastos médicos extraordinarios de su bolsillo;
- están haciendo todo lo posible por pagar el alquiler que pueden; y
- probablemente se quedarían sin hogar, o tendrían que vivir en habitaciones demasiado cercanas, si fueran desalojados.

Las moratorias de desalojo estatales y federales **no** afectan a los pagos del alquiler. **Los inquilinos todavía deben el alquiler.** Las moratorias tampoco impiden los procedimientos judiciales, sino que evitan los cierres patronales y las mudanzas. La Corte Suprema de Nueva Jersey controla los procedimientos judiciales relacionados con el desalojo, que están suspendidos por ahora. A continuación, se ofrece más información.

¿Qué sucede si ya se ha emitido un aviso de cierre patronal o una orden de desalojo?

La moratoria estatal se aplica a todas las órdenes de remoción preexistentes. Cualquier orden de remoción emitida previamente está suspendido, y no puede ser removido de su hogar durante la moratoria.

¿Qué pasa si vivo en un hotel/motel? ¿Puedo ser desalojado mientras la Orden Estatal está vigente?

Tal Vez. La orden estatal permite a un hotel o motel desalojar a un "huésped transitorio o inquilino estacional". Sin embargo, los residentes de larga estancia en hoteles y moteles, junto con muchos otros, no se consideran "transeúntes" o "estacionales", y por lo tanto siguen estando protegidos contra el desalojo en virtud de la Orden. En general, los residentes no pueden ser desalojados si "no tienen una vivienda permanente a la que puedan regresar de forma segura o legal y viven en un hotel o motel de forma continuada". En virtud de las Órdenes Administrativas [2020-08](#) y [2020-09](#) (emitidas por el Director Estatal de Gestión de Emergencias el 4 y el 24 de abril), los siguientes residentes de hoteles y moteles están generalmente protegidos contra el desalojo:

- aquellos que forman parte de las iniciativas estatales apuntadas a sacar a las personas de los refugios de grupo;
- aquellos que reciben apoyo de un programa gubernamental de asistencia a la vivienda;
- los trabajadores de la salud que necesitan un lugar temporal para quedarse;
- personas sin hogar;
- las personas afectadas por la violencia doméstica; y
- aquellos que se alojen en hoteles o moteles de conformidad con una orden judicial.

Otros pueden ser protegidos también. Para hablar de sus circunstancias individuales, póngase en contacto con una organización de servicios jurídicos como Legal Services of New Jersey ([Servicios Legales de Nueva Jersey](#)), Volunteer Lawyers for Justice – New Jersey (Abogados Voluntarios para la Justicia – Nueva Jersey y si quieres completar una solicitud de servicios legales gratuitos llame (973) 943-4754), Community Health Law Project ([Proyecto de Ley de Salud Comunitaria](#)), Essex County Legal Aid Association (la Asociación de Asistencia Legal del Condado de Essex y si quieres ayuda legal gratuita por favor llame (973) 622-0063), City of Newark Office of Tenant Services (la Oficina de Servicios para Inquilino de la Ciudad de Newark y para más información por favor llame (973) 733-3675).

¿Qué pasa si mi propietario me deja fuera de forma ilegal?

Es un delito que tu propietario te prohíba la entrada al hogar. Según la ley de Nueva Jersey, solo las cortes pueden ordenar desalojos, y solo los oficiales del gobierno pueden sacarlo de su hogar. Si su propietario le prohíbe la entrada al hogar, llame a la policía local. Ellos están requeridos a ayudarte a regresar a tu casa. Si le dicen que se trata de un asunto "civil" en el que no están involucrados, pídeles que revisen este estatuto: N.J.S.A. 2C:33-11.1.

¿Qué sucede cuando termina la moratoria de desalojo?

Los oficiales locales resumirán el desalojo de los inquilinos que están sujetos a órdenes definitivas de desalojo.

PAGOS DE ALQUILER

¿Todavía necesito pagar mi renta?

Sí. El alquiler aún está por pagar, y usted debe pagarlo si puedes. Si no pagas, el propietario aún puede exigir el alquiler y presentar una denuncia contra ti ante la corte (véase a continuación). Si necesita orientación sobre cómo abordar su situación de alquiler con el propietario durante este tiempo, puede llamar a la Agencia de Financiamiento de la Vivienda e Hipoteca de Nueva Jersey (New Jersey Housing and Mortgage Finance Agency) para obtener asesoramiento gratuito por teléfono. Visite <https://njhousing.gov/foreclosure/> para obtener una lista de consejeros por condado.

Si no puedo pagar mi renta y me atraso, ¿seguiré debiendo el dinero?

Sí. Cualquier pago que no haga ahora se convertirá en renta atrasada que debe. De una forma u otra, probablemente tendrás que pagar más tarde lo que no puedas pagar ahora, o al final enfrentarás un posible desalojo.

¿Hay asistencia para la renta?

Quizás. El Departamento de Asuntos Comunitarios (DCA) [publica resúmenes de los programas de asistencia de alquiler](#), y puede utilizar [el portal de DCAid](#) para ver si cumple con los requisitos. El sitio web de DCA también ofrece [algunas respuestas generales a preguntas sobre asistencia de alquiler](#). Para obtener asesoramiento financiero sobre cómo cumplir con sus obligaciones de alquiler, consulte el sitio web de [la Agencia de Financiamiento de Hipotecas y Viviendas de Nueva Jersey](#), que tiene una lista de asesores gratuitos en cada condado. Si se atrasa en los pagos del alquiler, también puede intentar hablar con el propietario para elaborar un plan de pago para evitar que se presente una acción de desalojo en su contra. Para obtener recursos adicionales, intente llamar al 2-1-1.

¿Puedo usar mi depósito de garantía para cubrir parte de la renta que debo?

Sí. El 24 de abril, el Gobernador Murphy emitió [la Orden Ejecutiva 128](#), que permite a los inquilinos solicitar por escrito (incluso por correo electrónico o texto) que sus propietarios apliquen sus depósitos de garantía a la renta que deben durante la emergencia de salud pública y hasta 60 días después. El propietario debe cumplir con dicha solicitud. Si el inquilino causa daños al apartamento (más allá del desgaste normal), el propietario puede exigirle que pague por esos daños siempre y cuando el propietario, de lo contrario, hubiera tenido derecho a recuperar el costo con el depósito de garantía. Si el arrendamiento se renueva, el propietario también puede exigir al inquilino que deposite un nuevo depósito de garantía seis meses después de la finalización de la emergencia de salud pública o cuando se renueve el arrendamiento de la vivienda, cualquiera es más tarde.

¿Puede mi propietario aumentar mi renta durante la crisis de COVID?

Quizás. Hasta ahora, el gobierno estatal no ha prohibido los aumentos de alquiler durante la crisis. En ausencia de protección estatal, los inquilinos conservan las protecciones que ya se hayan aplicado, incluyendo las disposiciones del contrato de arrendamiento y las ordenanzas de control de alquiler, que normalmente permiten aumentos de alquiler sólo una vez al año.

Además, algunos inquilinos tienen protecciones especiales:

- El 16 de abril, [el gobernador Murphy anunció](#) que la Agencia de Financiamiento de Hipotecas y Viviendas de Nueva Jersey (NJHMFA, por sus siglas en inglés) había votado para prohibir los aumentos de renta durante la emergencia de salud pública en las 36,000 unidades de renta que la agencia supervisa. Después de que la emergencia termine, los

propietarios de las propiedades reguladas por el NJHMFA pueden aumentar las rentas hasta un 1.4% con un aviso de 30 días a los inquilinos.

- El 18 de mayo, el alcalde de Newark, Baraka, anunció una [moratoria temporal de todos los aumentos de alquiler](#) para los inquilinos que viven en propiedades cubiertas por [la Ordenanza de Control de Alquiler de Newark](#). La prohibición de Newark sobre los aumentos de alquiler es retroactiva al 1 de abril y durará hasta dos meses después del fin del Estado de Emergencia declarado por Newark.

AUDIENCIAS JUDICIALES

¿Qué hay de la corte? ¿La corte está teniendo juicios de desalojo?

Solamente en casos de emergencia. El 24 de julio, [la Corte Suprema de Nueva Jersey ordenó](#) que la mayoría de los juicios en la Corte de Propietarios e Inquilinos continúen siendo suspendidos “hasta nuevo aviso”. Sin embargo, la orden deja claro que los juicios pueden continuar cuando la corte determina que hay una emergencia. Según la orden, la falta de pago de la renta no constituye una emergencia “excepto en el caso de la muerte del inquilino”. La Oficina Administrativa de las Corte emitió una directiva el 28 de julio que incluye documentos modelo para las solicitudes de emergencia de arrendador-inquilino. Consulte [el sitio web de las Cortes de Nueva Jersey](#) para ver las actualizaciones.

¿Las cortes están aceptando los casos que los propietarios presentan contra los inquilinos?

Sí. [La orden del 24 de julio](#) permite a los propietarios presentar quejas de desalojo contra los inquilinos, aunque juicios se llevarán a cabo sólo en emergencias en este momento. Por lo tanto, usted puede recibir una queja de desalojo por correo y/o fijado en su residencia.

¿Tienen las cortes otros procedimientos además de los juicios?

Sí. La [orden del 24](#) de julio instruye a las cortes de propietarios e inquilinos a programar “conferencias remotas de admisión y prejuicios/asentamientos”. [La directiva del 28 de julio](#) instruye a las cortes sobre cómo implementar este proceso. Usted puede recibir una notificación de la corte que le indica que comparezca en una “Conferencia de Precontencionales/Asentamientos” (en inglés, “Pretrial/Settlement Conference”) por teléfono o video, para discutir la solución de un caso que su arrendador ha presentado en su contra. Si recibe una notificación como esta, debería:

- Póngase en contacto con una organización de servicios legales como Servicios Legales de Nueva Jersey ([Legal Services of New Jersey](#)), [Voluntario Abogados por la Justicia - Nueva Jersey \(Volunteer Lawyers for Justice – New Jersey\)](#), Proyecto de Ley de Salud Comunitaria ([Community Health Law Project](#)), Asociación de Asistencia Legal del Condado de Essex ([Essex County Legal Aid Association](#)), y la Oficina de Servicios para Inquilinos de la Ciudad de Newark ([City of Newark Office of Tenant Services](#)).

- Comparta la queja que recibió con cualquier organización o abogado que esté de acuerdo en ayudarlo. Si no recibió una queja, hágaselo saber a su abogado y la corte.
- Recuerda que, **jno tienes que resolver tu caso!** Si no llegas a un acuerdo, tu caso será programado para el juicio cuando las cortes comiencen a realizar juicios de desalojo de nuevo. Pero no puede ser bloqueado del acceso de entrar su hogar y removido de su hogar hasta dos meses después de que el Gobernador declare el fin de la emergencia de salud pública.

¿La Ley federal impide que mi propietario presente un caso de desalojo contra mí?

Tal vez. La [Ley Federal CARES](#) (CARES por sus siglas en inglés - Ley de Asistencia, Alivio y Seguridad Económica por el Coronavirus) prohibió a los propietarios con una hipoteca respaldada por el gobierno federal (véase a continuación) a presentar una queja de desalojo por la falta de pago de la renta entre el 27 de marzo y el 25 de julio. Si un propietario cubierto por la Ley CARES presentó una queja de desalojo durante este período, el inquilino puede solicitar que el caso sea despedido. Un despido no impedirá que el arrendador presente una queja nueva, pero el arrendador primero debe dar al inquilino 30 días de anticipación (véase a continuación).

Los propietarios cubiertos por la Ley CARES incluyen:

- Aquellos que tienen una hipoteca respaldada por el gobierno federal, como una hipoteca de Fannie Mae, Freddie Mac o la Administración Federal de Vivienda;
- Aquellos que alquilan a inquilinos subsidiados por el gobierno federal, incluyendo inquilinos que:
 - viven en viviendas públicas,
 - tienen un Sección 8 Certificado para la Elección de Vivienda,
 - viven en viviendas basadas en proyectos de la Sección 8, o
 - viven en otros tipos de viviendas financiadas por el gobierno federal, incluyendo, entre otros, ciertos programas de vivienda para ancianos, personas con discapacidades, personas con VIH/SIDA y personas en riesgo de quedarse sin hogar.
- La Coalición Nacional de Viviendas de Bajos Ingresos ha construido una [base de datos](#) accesible para la búsqueda de muchas (pero no todas) de las propiedades cubiertas por la Ley CARES.

Después del 25 de julio, los propietarios protegidos que quieran desalojar a un inquilino por falta de pago del alquiler tienen que notificar primero al inquilino con un aviso que le dé 30 días para desocupar la vivienda. La Ley CARES establece que un propietario no puede "exigir al

inquilino que desocupe" la propiedad hasta 30 días después de haberle dado al inquilino una notificación para que desocupe. En Nueva Jersey, el propietario no puede exigirle al inquilino que desocupe su vivienda excepto a través de un procedimiento judicial. Bajo la Ley CARES, por lo tanto, un propietario protegido debe darles a los inquilinos de Nueva Jersey un aviso de 30 días antes de dicho procedimiento judicial. En cualquier caso, el cierre patronal no puede ocurrir hasta que se levante la moratoria bajo la orden del estado.

Como se señaló anteriormente, la prohibición de la Ley CARES sobre las solicitudes de desalojo por parte de los propietarios protegidos expiró el 25 de julio. Sin embargo, los inquilinos deben saber que la Ley CARES también prohibió a los propietarios protegidos cobrar cargos (como honorarios por retraso o honorarios de abogados) relacionados con la falta de pago del alquiler entre el 27 de marzo y el 25 de julio. Los inquilinos de las propiedades protegidas no deben esos honorarios.

La Ley CARES otorga a los inquilinos protección adicional si viven en un edificio con cinco o más unidades y el propietario obtuvo permiso para retrasar los pagos de un préstamo hipotecario respaldado por el gobierno federal. En ese caso, el propietario no puede presentar una acción de desalojo por falta de pago del alquiler, o cobrar cargos por retraso relacionados con el impago del alquiler, durante el período en que se le permite al propietario retrasar los pagos de la hipoteca. Cuando este período termina, el propietario debe notificar a los inquilinos 30 días antes de llevarlos a la corte para obtener una orden que exija al inquilino desocupar la propiedad (pero el cierre patronal no puede ocurrir en ningún caso hasta que se levante la moratoria bajo [la orden del estado](#)).

La Corte Suprema del estado ha exigido a los propietarios [que certifiquen su cumplimiento con la Ley Federal CARES](#), y la Oficina Administrativa de las Cortes emitió un formulario de certificación como Anexo 6 a su directiva del 28 de julio.

¿Qué sucede si el propietario ya ha iniciado un procedimiento de desalojo contra mí en la corte de vivienda y tengo una cita en la corte?

Mientras la corte de propietarios e inquilinos está suspendida, no debe presentarse a la corte y no será penalizado por no presentarse a la corte. Sin embargo, la corte puede enviarle un aviso para comparecer en una conferencia telefónica o de vídeo (véase arriba).

¿Todavía puedo recibir reparaciones de emergencia en mi apartamento?

Siempre tiene derecho a [una vivienda segura y decente](#). Si tiene inquietudes sobre problemas tales como la calefacción inadecuada, la exposición al plomo, las infestaciones, las fugas, el desmoronamiento de las paredes y los techos u otras condiciones peligrosas, debe solicitarle al propietario por escrito que realice reparaciones (guarde una copia). Si las reparaciones no se realizan rápidamente, puede llamar al 2-1-1, comunica con [la Oficina de Inspección de Vivienda del estado](#) o llame a su municipio para informar el problema. Debido a los cierres, las agencias

de aplicación pueden estar trabajando con personal limitado y puede tardar más tiempo obtener reparaciones o inspecciones. O, como alternativa, si puede hacer las reparaciones por su cuenta, y su propietario no responde a sus solicitudes para reparaciones, puede hacerlas o pagar a alguien para que las haga. Luego puede retener el dinero que gastó en reparaciones de su alquiler (iguarde todos los recibos de las reparaciones!).

INQUILINOS SUBVENCIONADOS

¿Puede el propietario presentar una acción de desalojo contra mí si vivo en una vivienda pública o tengo un Vale de la Sección 8?

Tal vez. Vea arriba cómo [la Ley federal CARES](#) puede protegerlo de las solicitudes de desalojo.

¿Sigue abierto el Departamento de Asuntos de la Comunidad?

Sí. Los [programas de asistencia de vivienda](#) del Departamento de Asuntos de la Comunidad (DCA, por sus siglas en inglés) continúan operando y haciendo todo su trabajo básico, incluido el pago de renta a los propietarios y la determinación de la cantidad de renta que deben pagar los inquilinos subvencionados. El DCA recomienda a los inquilinos subsidiados que utilicen el portal en línea de [assistancecheck.com](#) para presentar documentos o enviarlos por correo (iguarden copias!). Los inquilinos subsidiados que tengan preguntas pueden comunicarse con las oficinas locales o utilizar la línea principal de servicio al cliente: 609-292-4080 o customer.service@dca.nj.gov. [El DCA ha anunciado](#) que ha tomado una serie de medidas para satisfacer las necesidades actuales de sus clientes y para frenar los desalojos y la falta de vivienda durante el estado de emergencia. Por ejemplo, el DCA ha suspendido la terminación de los subsidios en el Sección 8 Certificado para la Elección de Vivienda y Programas Estatales de Asistencia para la Renta, a menos que el inquilino haya cometido actos de violencia o amenazas contra otros. El DCA también está aceptando a través de su portal en línea recertificaciones de ingresos provisionales para inquilinos que han perdido ingresos debido a la pandemia.

¿Tiene permiso la Autoridad de Vivienda de Newark para desalojarme ahora?

Tal vez. Como se señaló anteriormente, la Ley federal CARES impidió que las autoridades de vivienda pública presenten acciones de desalojo por falta de pago de la renta contra los inquilinos de vivienda pública por un período de 120 días a partir del 27 de marzo (o hasta el 25 de julio de 2020). Después del 25 de julio, la ley requiere que las autoridades de vivienda pública den a los inquilinos 30 días de anticipación antes de ir a la corte para exigirlos que abandonen sus casas basadas en la falta de los inquilinos de no pagar la renta entre marzo de 27 y julio de 25. Si la [Autoridad de Vivienda de Newark](#) administra su subsidio de alquiler, usted también está cubierto por las protecciones contra el desalojo a nivel de la ciudad.

ELECTRICIDAD, GAS, AGUA

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

No. A partir del 13 de marzo, los [servicios públicos de electricidad y gas](#) de Nueva Jersey han suspendido voluntariamente las desconexiones de los servicios públicos. Recientemente, la Oficina del Gobernador anunció que esta suspensión se ha extendido hasta el 15 de octubre de 2020 para todos los servicios públicos de electricidad, gas y agua. Algunas de las compañías de servicios públicos están enviando avisos de desconexión a los inquilinos de las viviendas, pero todavía no están cumpliendo con las desconexiones reales.

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

Sí. Todavía tiene que pagar las facturas de electricidad, gas o agua que normalmente paga. Si no puede pagar ahora, tendrás que pagar más tarde. Las empresas de servicios públicos y de agua no están cancelando las deudas; solo están posponiendo las desconexiones por el momento. El DCA ofrece a los inquilinos de bajos ingresos [asistencia con algunas facturas de servicios públicos](#); puedes llamar al número de servicio al cliente que aparece en tu factura de servicios públicos para tratar de elaborar un plan de pago o puede consultar el sitio web de la Junta de Servicios Públicos para obtener una lista de las agencias que ofrecen asistencia.