

DESALOJOS RESIDENCIALES: LO QUE LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS NECESITAN SABER

A partir del 21 de diciembre 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 suspendía 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. El Gobernador ha extendido la emergencia oficial de salud pública en varias ocasiones, la más reciente mediante [la Orden Ejecutiva 210](#) que expirará el 20 de enero de 2021. A menos que el Gobernador extienda de nuevo la emergencia, o la termine temprano, la moratoria de desalojo expirará por lo tanto dos meses después, **el 20 de marzo de 2021**.

¿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 [incluyendo una hipoteca de Fannie Mae, Freddie Mac, o la Administración Federal de Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés), entre otras], usted tiene derecho hasta el 31 de diciembre de 2020, a pedirle al administrador de su hipoteca una paciencia (una pausa en los pagos) para aliviar las dificultades financieras derivadas

de la pandemia. Si usted es propietario de un edificio residencial de una a cuatro unidades, la recientemente adoptada Ley federal [CARES](#) (CARES por sus siglas en inglés - Ley de Asistencia, Alivio y Seguridad Económica por el Coronavirus) 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. Si usted es propietario de un edificio residencial con cinco o más unidades y ha sufrido dificultades financieras debido a la pandemia, la Ley CARES requiere que los administradores de hipotecas respaldadas por el gobierno federal le ofrezcan un período de gracia de hasta 90 días, en tres incrementos de 30 días. 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.

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 27 de agosto, [la Administración Federal de Vivienda](#) (FHA, por sus siglas en inglés), [Fannie Mae](#) y [Freddie Mac](#) extendieron sus moratorias de ejecución hipotecaria y desalojo para las hipotecas de casas unifamiliares hasta el 31 de diciembre de 2020. Este período podría ser extendido por actividad de la agencia adicional o legislación.

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 de una casa unifamiliar. La moratoria de ejecución hipotecaria adoptada por la FHA, Fannie Mae y Freddie Mac impide que los administradores presenten procedimientos de ejecución hipotecaria contra propietarios de viviendas con hipotecas de casas unifamiliares hasta el **31 de diciembre de 2020**. Este período puede ser extendido por acción adicional de la agencia o legislación.

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. La [Oficina de Ejecución Hipotecaria](#) de la Corte Superior 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. 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. Según una [orden del 25 de junio](#) emitida por la Corte Suprema de Nueva Jersey, la Oficina de Ejecución Hipotecaria está procesando los casos como lo hace normalmente. Si tiene preguntas sobre un caso de ejecución hipotecaria no impugnado que este pendiente, 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 según una [orden del 25 de junio](#) (reafirmado por una [orden del 24 de julio](#)), "las cortes de todos los niveles siguen operando principalmente utilizando tecnologías remotas (vídeo y teléfono)". Hasta que la Corte levante o enmiende la orden, [la mayoría de](#) 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, el agua, el teléfono e Internet durante la crisis de COVID-19?

No. A partir del 13 de marzo de 2020, las utilidades de electricidad y gas de Nueva Jersey [suspendieron voluntariamente las desconexiones de los servicios públicos](#). El 15 de octubre de 2020, la Oficina del Gobernador emitió [la Orden Ejecutiva 190](#). Esta Orden suspende las desconexiones de servicios públicos residenciales y de agua hasta **el 15 de marzo de 2021**, exige la reanudación del servicio que ha sido discontinuado, y prohíbe la imposición de cargos por demora que surjan durante el período de emergencia. Además, la Orden impide que los proveedores de cable y telecomunicaciones interrumpan el servicio de Internet y de teléfono a los clientes residenciales de Nueva Jersey antes del **15 de noviembre de 2020**. Después del 15 de noviembre, el proveedor debe verificar con el cliente si los niños en edad

escolar están utilizando el servicio de Internet con fines educativos. Si es así, el proveedor no podrá terminar el servicio hasta **el 15 de marzo de 2021**. En los demás casos, el proveedor debe ofrecer un plan de pago sin intereses y no puede desconectar el servicio si el cliente está de acuerdo con dicho plan.

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

Sí. Todavía tienes que pagar las facturas de electricidad, gas, agua, teléfono o internet que normalmente pagas. Si no puedes pagar ahora, tendrás que pagar más tarde. El Departamento de Asuntos Comunitarios (DCA, por sus siglas en inglés) ofrece a los inquilinos de bajos ingresos [asistencia con algunas facturas de servicios públicos](#), puede llamar al número de servicio al cliente que aparece en su factura de servicios públicos, o buscar el número [aquí](#), 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.