

DESALOJOS RESIDENCIALES: LO QUE LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS NECESITAN SABER

A partir del 18 de febrero de 2021

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 suspendió 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 varias veces la emergencia oficial de salud pública, la más reciente de ellas a través de la [Orden Ejecutiva 222](#), que expirará el 19 de marzo de 2021. A menos que el Gobernador extienda la emergencia de nuevo, o la termine temprano, la moratoria del desalojo durará al menos hasta el 19 de mayo 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 de [la Administración Federal de la Vivienda](#) (FHA, por sus siglas en inglés) para una residencia unifamiliar, usted tiene el derecho hasta **el 30 de junio de 2021**, a solicitar una paciencia (una pausa en los pagos) para aliviar las dificultades financieras derivadas de la pandemia. El plazo inicial de suspensión es de hasta 12 meses, pero también tendrá el derecho a

solicitar seis meses adicionales de suspensión hipotecaria si solicita la suspensión de pagos a partir del 30 de junio. Esta compensación se aplica a todos los propietarios con un Préstamo de Hipoteca de Conversión de Capital de Vivienda (HECM, por sus siglas en inglés) asegurado por la FHA, y a los propietarios con un préstamo hipotecario de la Sección 184 o sección 184A.

Los propietarios que poseen *hipotecas unifamiliares* de Fannie Mae o Freddie Mac y que entran en planes de suspensión de pagos antes del 28 de febrero de 2021, pueden ser elegibles para una extensión de tres meses de su suspensión hipotecaria. Los propietarios que poseen *hipotecas multifamiliares* de Fannie Mae o Freddie Mac pueden solicitar la suspensión de pagos hasta el 31 de marzo de 2021. Los prestatarios multifamiliares deben aceptar ciertas protecciones de los inquilinos para obtener la indulgencia hipotecaria. Para obtener más información sobre la indulgencia hipotecaria de Fannie Mae y Freddie Mac, consulte estas preguntas frecuentes.

Además, el gobernador Murphy ha anunciado algunas [ayudas importantes para los propietarios de viviendas con hipotecas](#), incluidas las que no están respaldadas por el gobierno federal. Si se pone en contacto con el administrador de su hipoteca, 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 de los pagos atrasados o no efectuados durante este período, (3) una moratoria de 60 días en la iniciación de las ventas de ejecución hipotecaria o desalojos, y (4) el alivio de ciertas tasas y cargos durante al menos 90 días. Para más información, consulte [las preguntas frecuentes](#) publicadas por el estado. También puede consultar el sitio web de [la Agencia de Financiación Hipotecaria y de la Vivienda de Nueva Jersey](#) para obtener información actualizada sobre la ayuda disponible y para acceder a una lista de asesores por condado.

¿Existe una moratoria nacional sobre los desalojos?

Sí, para algunos propietarios. El 16 de febrero de 2021, la Administración Biden [anunció](#) que se coordinó con tres agencias federales — el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés), el Departamento de Asuntos de Veteranos (VA, por sus siglas en inglés) y el Departamento de Agricultura (USDA, por sus siglas en inglés)— para extender sus moratorias de ejecución hipotecaria existentes para préstamos hipotecarios respaldados por el gobierno federal, incluidos préstamos [asegurados por la FHA](#), [garantizados por el VA](#) y [el USDA](#), hasta al menos **el 30 de junio de 2021**. [La Administración Federal de Vivienda](#) extendió su moratoria de ejecución hipotecaria y desalojo para todos los propietarios con un préstamo de hipoteca a plazos o de conversión de capital de vivienda (Home Equity Conversion Mortgage o HECM, por sus siglas en inglés) asegurado por la FHA, y los propietarios con un préstamo hipotecario de la Sección 184 o sección 184A, hasta **el 30 de junio de 2021**.

El 9 de febrero de 2021, la Agencia Federal de Financiamiento de la Vivienda (FHFA, por sus siglas en inglés) extendió las moratorias de ejecución hipotecaria y desalojo de Fannie Mae y Freddie Mac hasta al menos **el 31 de marzo de 2021**. La moratoria de la ejecución hipotecaria se aplica a las hipotecas unifamiliares respaldadas por Fannie Mae o Freddie Mac. La moratoria de desalojo se aplica a las propiedades que estas entidades han adquirido a través de ejecuciones

hipotecarias. También se espera que la moratoria de la FHFA se extienda al menos hasta el 30 de junio de 2021, pero aún no se ha hecho ningún anuncio oficial.

AUDIENCIAS JUDICIALES

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

No, si tienes una hipoteca respaldada por el FHA de vivienda unifamiliar. La moratoria de ejecución adoptada por la FHA impide a los administradores presentar procedimientos de ejecución contra los propietarios de hipotecas unifamiliares hasta **el 30 de junio de 2021**. Este periodo puede ser extendido por acción adicional de la agencia o por la legislación.

Sí, si no posee una hipoteca respaldada por la FHA de vivienda unifamiliar. 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 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 funcionando 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 que comprueben con los clientes existentes si los niños en edad escolar utilizan el servicio de Internet con fines educativos. Si es así, el proveedor no podrá cancelar 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.