

DESALOJOS RESIDENCIALES: LO QUE LOS INQUILINOS DEBEN SABER

A partir del 7 de abril de 2022

Este documento es solo para fines informativos, no pretende ser un consejo legal y no sustituye la consulta con un abogado sobre hechos y circunstancias específicos. Este documento no constituye un requerimiento, y el uso de este documento no crea ninguna relación abogado-cliente entre usted y Lowenstein Sandler. Los inquilinos de bajos ingresos deben ponerse en contacto con sus oficinas de servicios legales para obtener ayuda, ya que Lowenstein Sandler sólo acepta el asesoramiento gratuito (pro bono) a través de referencias de nuestros socios de servicios legales. El bufete no representa de otra manera a inquilinos individuales en casos de desalojo residencial.

IMPEDIMENTO DE ACCESO

¿Pueden impedirme el acceso a mi domicilio por no pagar el alquiler durante la pandemia de COVID-19?

Puede suceder. La posibilidad de calificar para la protección contra el desalojo depende de los ingresos de su hogar y de que haya completado una certificación jurada.

El 4 de agosto de 2021, el gobernador firmó un [nueva ley](#) y emitió la [Orden ejecutiva 249](#). Así es como funcionan:

¿Quién es elegible?

- La nueva ley protege a ciertos inquilinos del desalojo y se basa en la falta de pago del alquiler, el retraso habitual en el pago del alquiler o la falta de aceptación de un aumento de alquiler. Nos referiremos a estos tres motivos de desalojo colectivamente como **“deuda de alquiler”**.
- Si los ingresos de su hogar son inferiores al 120 % del ingreso medio del área (Area Median Income, AMI, por sus siglas en inglés) de su condado, estará protegido para siempre del desalojo por la deuda de alquiler que venció entre **el 1 de marzo de 2020 y el 31 de agosto de 2021**. La mejor manera para obtener esta protección es presentar una certificación. *Vea a continuación.*
- Si los ingresos de su hogar están por debajo del 80 % del AMI de su condado y cumple con otros criterios determinados (*ver a continuación*), estará protegido para siempre del desalojo por la deuda de alquiler vencida entre **el 1 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2021**. Usted debe presentar una certificación para obtener protección hasta el 31 de diciembre. *Vea a continuación.*

¿Mi propietario puede cobrar mi deuda de alquiler de otra manera?

- **¡Sí!** El propietario aún puede demandarlo judicialmente para cobrar el alquiler que no pagó durante estos períodos, pero su propietario no puede desalojarlo debido a su deuda de alquiler. El propietario no puede demandarlo por ningún alquiler que haya pagado el gobierno o una organización sin fines de lucro que proporcione asistencia para el alquiler.

¿Cómo puedo autocertificarme?

- Puede completar la **autocertificación** ingresando a <https://covid19.nj.gov/renter>. Este sitio lo guiará por una serie de preguntas para determinar si es elegible para recibir la protección contra el desalojo según los ingresos de su hogar. **No necesita conocer su AMI para completar el formulario**; la computadora calculará eso por usted una vez que ingrese su condado de residencia y el ingreso combinado de todos los miembros adultos de su hogar.
- Para calificar para la **protección contra el desalojo basado en la deuda de alquiler que se venció hasta el 31 de diciembre de 2021**, los ingresos de su hogar deben estar por debajo del 80 % del AMI (los cuales serán calculados por la computadora) y usted tendrá que certificar que sufrió dificultades debido a la COVID-19 y que ha solicitado asistencia para el alquiler. Si usted no ha sufrido dificultades debido a la COVID-19 y/o no ha solicitado asistencia para el alquiler, puede responder "no" a esas preguntas y *aun así completar y enviar la certificación*. Es posible que aún sea elegible para la protección contra el desalojo en función de la deuda de alquiler que venció entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de agosto de 2021.
- Debe **completar el formulario de autocertificación de ingresos en línea** lo antes posible, si su propietario haya presentado una acción de desalojo en su contra o no. Si no puede completar el formulario en línea, puede llamar al **609-490-4550** para recibir asistencia. El Estado ha publicado preguntas frecuentes sobre el proceso de autocertificación [aquí](#).

¿Qué protección obtengo?

- Si completa y envía una autocertificación que demuestre que es elegible para la protección, su propietario **no puede desalojarlo en función de la deuda de alquiler que se venció entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de agosto de 2021** o, si califica como persona de bajo ingresos, se incluye la deuda **que venció hasta el 31 de diciembre de 2021**. Esta **protección contra el desalojo es permanente**; si completa una autocertificación calificada, su propietario **nunca** podrá desalojarlo por el alquiler que no pagó durante el período cubierto correspondiente.
- El tribunal debe desestimar las acciones de desalojo basadas en la deuda de alquiler - alquiler no pagado, pago tardío habitual del alquiler o negativa a aceptar un aumento de alquiler - durante el período cubierto correspondiente.

¿Quién no está protegido?

- Si debe montos de alquiler *anteriores* del 1 de marzo de 2020, su propietario puede acudir al tribunal para obtener una orden de desalojo por ese alquiler impago.
- Si debe un alquiler que venció *después* del 31 de agosto de 2021, y no califica para la protección contra el desalojo basado en la deuda de alquiler que venció entre el 1 de septiembre y el 31 de diciembre de 2021, su propietario puede acudir al tribunal para obtener una orden de desalojo por ese alquiler impago.
- Si usted debe un alquiler que venció después del 31 de diciembre de 2021, su arrendador puede acudir a los tribunales para obtener una orden de desalojo basada en ese alquiler impagado

- Si sus ingresos *superan* el 120 % del AMI, el propietario puede acudir al tribunal para obtener una orden de desalojo en función de *la cantidad* de renta que debe.
- Si su propietario está tratando de desalojarlo por razones distintas a la falta de pago, el pago tardío habitual o la falta de pago de un aumento de alquiler, el tribunal puede dictar una orden de desalojo si el propietario prueba otra "causa razonable" para el desalojo según la ley estatal.

Si solicité ayuda para el alquiler, ¿aún tengo que hacer la autocertificación?

- ¡Sí! Dependiendo de sus circunstancias, debe hacer **ambas cosas**, y probablemente sea mejor solicitar primero la asistencia para el alquiler (*vea a continuación*). Completar una autocertificación puede protegerlo de un desalojo basado en una deuda de alquiler que venció durante ciertos períodos. Completar una solicitud de asistencia para el alquiler puede brindarle ayuda financiera para pagar el alquiler. Las aplicaciones **no son iguales**.

¿Qué sucede si mi propietario no me permite acceder a mi vivienda ilegalmente?

Es un delito que el propietario no lo deje ingresar a su vivienda. Según la ley de Nueva Jersey, solo los tribunales pueden ordenar los desalojos y solo los funcionarios del gobierno pueden expulsarlo de su hogar. Si su propietario no le permite ingresar a su vivienda, llame a la policía local. Ellos están requeridos ayudarle a acceder a su hogar. El Fiscal General de Nueva Jersey ha emitido una [guía para los funcionarios encargados de hacer cumplir la ley](#) sobre sus obligaciones para responder a los ilegales. Puede mostrárselo a la policía en caso de que no comprendan su función.

¿Qué pasa si vivo en un hotel/motel? ¿Me pueden desalojar ahora?

Puede suceder. En virtud de la [Orden ejecutiva 249](#), la moratoria de desalojo estatal no se aplica a las habitaciones alquiladas a un "**huésped transitorio o inquilino de temporada**". Sin embargo, los residentes de hoteles y moteles desde hace mucho tiempo, junto con muchos otros, no se consideran "transitorios" o "estacionales" y deben recibir el mismo trato que cualquier otro inquilino según la nueva ley.

Para hablar de sus circunstancias individuales, póngase en contacto con una organización de servicios jurídicos como [Servicios legales de Nueva Jersey \(Legal Services of New Jersey\)](#), [Abogados voluntarios por la justicia de Nueva Jersey \(Volunteer Lawyers for Justice – New Jersey\)](#), [Proyecto de ley de salud comunitaria \(Community Health Law Project\)](#), [Asociación de ayuda legal del condado de Essex \(Essex County Legal Aid Association\)](#), o la [Oficina de servicios para inquilinos de la ciudad de Newark \(City of Newark Office of Tenant Services\)](#).

PAGOS DE ALQUILER

¿Debo pagar el alquiler?

Sí. Aún adeuda el alquiler y debe pagarlo si puede. Incluso si reúne los requisitos para la protección contra el desalojo según la nueva ley estatal, el propietario puede demandarle para cobrar el alquiler que adeude. Si recibe ayuda del gobierno o de una organización sin fines de lucro para pagar el alquiler, no adeudará lo que se pague en su nombre.

¿Hay asistencia de alquiler disponible?

Tal vez. Puede haber financiamientos gubernamentales disponibles para ayudar a los inquilinos que tienen dificultades para pagar su alquiler. El Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey (The NJ Department of Community Affairs, DCA, por sus siglas en inglés) administra algunos programas nuevos de asistencia para el alquiler, y puede inscribirse en el mismo [sitio en línea](#).

¿Cómo me inscribo? Diríjase a <https://njdca.onlinepha.com> y siga las instrucciones para enviar una preinscripción. Debe presentar su solicitud en línea en este sitio. No se aceptarán solicitudes en papel. Debe tener una dirección de correo electrónico para presentar su solicitud. Si tiene una discapacidad, dominio limitado del inglés, o acceso limitado a Internet, puede llamar al 609-490-4550 para obtener ayuda. Un amigo, familiar u organización también puede ayudarlo a presentar la solicitud. También puede obtener ayuda de asesores de vivienda certificados por HUD a través de [Housing Help NJ](#).

¿Qué asistencia de alquiler está disponible? Como podrá ver si va a <https://njdca.onlinepha.com>, la lista de espera para los programas nuevos actualmente está cerrada. Esto se debe a que el DCA ha asignado todo el dinero que tenía disponible para estos programas. **No obstante, puede y debe completar una pre-solicitud en este sitio web.** Completar una pre-solicitud le añadirá al grupo que podrá recibir ayuda si el gobierno aporta fondos adicionales para la ayuda al alquiler.

¿Cómo se elegirán los beneficiarios? Por lotería computarizada. Cada preinscripción enviada tendrá las mismas posibilidades de ser seleccionada.

¿Puedo presentar una solicitud si recibo o he recibido otra asistencia de alquiler? Sí, pero el estado trata de evitar la duplicación al permitir que un hogar reciba sólo un tipo de asistencia para un mes determinado.

¿El propietario puede negarse a cooperar o aceptar los fondos? No. Es una violación de la Ley Contra la Discriminación de Nueva Jersey que un propietario no acepte pagos o complete la documentación necesaria.

¿Puede mi propietario cobrar recargos por los pagos de alquiler que he dejado de pagar? Si el propietario recibe fondos estatales o federales para ayudar a cubrir el alquiler que ha dejado de pagar, el propietario no puede cobrar recargos por retraso durante el período en que el propietario recibe dichos fondos.

¿Qué es Nan McKay & Associates? Nan McKay & Associates es el contratista que trabaja con el Estado para implementar este programa. **Si recibe mensajes de Nan McKay, ¡responda!**

Si me autocertifico para obtener protección contra el desalojo, ¿eso cuenta como una solicitud de asistencia para el alquiler? ¡No! Los dos procesos de solicitud son diferentes. La autocertificación puede brindarle protección contra el desalojo. La solicitud de asistencia para el alquiler puede ayudarlo a cubrir el alquiler. Debe solicitar **ambos**, y probablemente sea mejor comenzar solicitando asistencia para el alquiler.

Otra asistencia de alquiler. La nueva ley requiere que el DCA establezca una Oficina de Prevención de Desalojos. Entre otras responsabilidades, la Oficina está encargada de recopilar, publicar y actualizar la

información relacionada con todas las fuentes de asistencia financiera federal, estatal, local y de otro tipo para los inquilinos residenciales que enfrentan el desalojo. Hasta que el sitio web de la Oficina de Prevención de Desalojos esté en funcionamiento, puede consultar el sitio web del DCA para ver los [resúmenes de los programas de asistencia para el alquiler](#), y puede visitar el [Portal DCAid](#) para consultar si es elegible. El sitio web del DCA también ofrece [algunas respuestas generales a preguntas sobre las ayudas para el alquiler](#).

Algunos condados y ciudades de Nueva Jersey también ofrecen ayudas al alquiler. Aquí encontrará una lista y [enlaces](#).

PROCEDIMIENTOS JUDICIALES

¿Los tribunales están aceptando los casos que los propietarios presentan contra los inquilinos?

Sí. Los propietarios pueden presentar demandas de desalojo contra los inquilinos, y los tribunales aceptaron estas presentaciones incluso cuando la mayoría de los juicios no estaban siendo programados. Por lo tanto, es posible que reciba una demanda de desalojo por correo y/o que se la coloquen en su domicilio.

¿El tribunal está celebrando conferencias previas al juicio? ¿Tengo que asistir a ellas?

Sí, si recibe un aviso para una conferencia previa al juicio, debe asistir.

El 14 de julio de 2021, el Tribunal Supremo de Nueva Jersey emitió un [aviso y una serie de órdenes](#) anunciando cambios en el proceso entre propietarios e inquilinos. El nuevo proceso incluye reuniones entre el personal del tribunal, los propietarios y los inquilinos antes del juicio ("conferencias previas al juicio"). En general, estas reuniones son a distancia (por videoconferencia o teléfono), no en persona. Si no tiene acceso a la tecnología o al equipo necesario para participar en un procedimiento a distancia, puede llamar al juzgado de su condado y utilizar una "sala de tecnología". También puede pedirle al tribunal asistir en persona.

Las conferencias previas al juicio tienen varios propósitos. El nuevo personal de los tribunales, denominado "especialistas en propietarios e inquilinos (landlord-tenant specialists, LT, por sus siglas en inglés)", tratará de conocer el estado del caso. Los especialistas en LT referirán a los inquilinos a sitios donde puedan autocertificarse para la protección contra el desalojo y solicitar asistencia para el alquiler si es posible. Los especialistas en LT también pueden referir a partes no representadas para obtener ayuda legal. Y los especialistas en LT pueden ayudar a las partes a resolver sus casos si **tanto** el propietario como el inquilino aceptan voluntariamente un acuerdo.

Si usted es inquilino y recibe un aviso del tribunal indicándole que comparezca a una conferencia previa al juicio por teléfono o video, debe:

- Ponerse en contacto con una organización de servicios jurídicos como [Servicios legales de Nueva Jersey \(Legal Services of New Jersey\)](#), [Abogados voluntarios por la justicia de Nueva Jersey \(Volunteer Lawyers for Justice – New Jersey\)](#), el [Proyecto de ley de salud comunitaria \(Community Health Law Project\)](#), [Asociación de Ayuda Legal del Condado de Essex \(Essex County Legal Aid Association\)](#), o la [Oficina de Servicios para Inquilinos de la Ciudad de Newark \(City of Newark Office of Tenant Services\)](#).

- Compartir la demanda que recibió con cualquier organización o abogado que esté de acuerdo en ayudarlo. Si no ha recibido ninguna demanda, infórmeselo a su abogado y al tribunal.
- ¡Recuerde que **debe participar en la conferencia de conciliación a la hora programada!** Si no comparece, el juez solo escuchará al propietario.
- No tiene que resolver su caso en esta conferencia. Si no puede llegar a un acuerdo con el propietario, el tribunal programará un juicio que se llevará a cabo más adelante.

¿El tribunal está llevando a cabo juicios de desalojo?

Si. Los tribunales han estado programando ciertos tipos de juicios de desalojo durante muchos meses, incluidos aquellos en los que el propietario afirma tener pruebas de que el desalojo es necesario para proteger la seguridad de otros inquilinos o de la propiedad.

[Los avisos y órdenes](#) del 14 de julio de 2021, autorizaron otros juicios de desalojo que se reanudarán a partir del 1 de septiembre de 2021, y los condados están llevando a cabo estos juicios.

Con el nuevo proceso, la mayoría de los juicios se harán en **forma remota** (por videoconferencia o teléfono). Nuevamente, si no tiene acceso a la tecnología o al equipo necesario para participar en un procedimiento remoto, puede llamar al juzgado de su condado y utilizar una "sala de tecnología" o pedir asistir en persona.

¿Puedo recibir reparaciones de emergencia en mi apartamento?

Usted siempre tiene derecho a [una vivienda segura y digna](#). En caso de tener problemas como la calefacción inadecuada, la exposición al plomo, las infestaciones, las fugas, las paredes y techos que se desmoronan u otras condiciones peligrosas, debe pedir al propietario por escrito que haga las reparaciones (guarde una copia). Si las reparaciones no se realizan con rapidez, puede llamar al 2-1-1, ponerse en contacto con la [Oficina de Inspección de la Vivienda](#) del Estado, o llamar a su municipio para informar el problema. Debido a la COVID-19, es posible que las agencias encargadas de hacer cumplir la ley estén trabajando con personal limitado y que demore más en conseguir reparaciones o inspecciones. Como alternativa, si puede encargarse de las reparaciones por su cuenta, y su propietario no responde a sus peticiones de reparación, puede hacerlas o pagarle a alguien para que las haga. Luego puede retener de su alquiler el dinero que gastó en los arreglos (iguarde todos los recibos de las reparaciones!).

Si estoy en una unidad subsidiada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (Housing and Urban Development, HUD, por sus siglas en inglés) ¿tengo alguna protección especial en los procedimientos de desalojo?

Sí. Los inquilinos en propiedades subsidiadas por el HUD obtienen una variedad de protecciones especiales en los procedimientos de desalojo. En virtud de una [nueva norma](#), su propietario no puede presentar una acción de desalojo en su contra por falta de pago del alquiler a menos que el propietario le haya dado un aviso con 30 días de anticipación que incluya información sobre la disponibilidad de asistencia federal de emergencia para el alquiler. La norma se aplica cuando el gobierno federal ha asignado fondos para asistencia de alquiler en respuesta a la declaración de una emergencia nacional, como lo es la COVID-19.

ELECTRICIDAD, GAS, AGUA, COMUNICACIONES

¿Me pueden cortar mis servicios públicos, agua o alcantarillado?

No si tiene una solicitud pendiente de asistencia de servicios públicos del estado o si presenta dicha solicitud antes del 15 de junio de 2022. El 25 de marzo de 2022, el estado promulgó una ley que extiende la protección contra cortes de servicios públicos para algunos clientes residenciales. Si presenta o ha presentado una solicitud inicial a cualquier programa estatal de asistencia de servicios públicos antes del 15 de junio de 2022, está protegido durante 60 días después de la fecha de presentación de que le corten su servicio de electricidad, gas, agua o alcantarillado y contra cualquier gravámenes colocados, vendidos o ejecutados sobre la propiedad por cargos no pagados relacionados con estos servicios. Si completa o ha completado la solicitud de asistencia de servicios públicos, está protegido hasta que el Estado tome una decisión sobre su solicitud.

Si tiene una solicitud de asistencia de servicios públicos pendiente y sus servicios públicos o de agua/alcantarillado fueron cortados entre el 15 y el 25 de marzo de 2022, el servicio debe restablecerse de inmediato. La agencia estatal que administra el programa de asistencia de servicios públicos, cada dos semanas, informará a sus proveedores de servicios públicos y de agua/alcantarillado si presentó o completó una solicitud y es elegible para estas protecciones. La agencia también notificará a sus proveedores cuando tomen una decisión sobre su solicitud.

Una vez que se vence esta protección adicional, el proveedor debe ofrecerle ciertos planes de pago que le permitan pagar lo que debe con el tiempo. Si no está de acuerdo con el plan de pago dentro de los 30 días, entonces el proveedor de servicios públicos puede tomar las medidas de ejecución apropiadas, que incluyen cerrar sus servicios o colocar un gravamen sobre la propiedad.

Si no tiene una solicitud pendiente de asistencia de servicios públicos y no la presenta antes del 15 de junio, su proveedor puede interrumpir el servicio y/o colocar un gravamen sobre la propiedad.

¿Me pueden cortar mi teléfono e internet?

Sí, a partir del 1 de enero de 2022. Después de esta fecha, según la Orden Ejecutiva 246, un proveedor de servicios de Internet o de voz debe ofrecer inscribir a un cliente en planes de pago específicos antes de interrumpir el servicio y no puede interrumpir los servicios a un cliente que realiza los pagos requeridos.

¿Puedo obtener asistencia para pagar mis servicios públicos, agua, alcantarillado, teléfono e internet?

Tal vez. El DCA les ofrece a los inquilinos de bajos ingresos [asistencia con algunas facturas de servicios públicos](#). También puede llamar al número de atención al cliente que figura en su factura de servicios públicos, o buscar el número [aquí](#) para intentar elaborar un plan de pagos; o puede consultar la [página en línea](#) de la Junta de Servicios Públicos para ver la lista de agencias que ofrecen asistencia.