

## DESALOJOS RESIDENCIALES: LO QUE LOS INQUILINOS NECESITAN SABER

*A partir del 19 de marzo, 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 el uso de este documento no crea ninguna relación abogado-cliente entre usted y Lowenstein Sandler. Los propietarios de viviendas de bajos ingresos deben ponerse en contacto con sus oficinas de servicios legales para obtener ayuda, ya que Lowenstein Sandler acepta asuntos pro bono sólo a través de referencias de nuestros socios de servicios legales. El bufete no representa a propietarios individuales en asuntos de ejecución hipotecaria residencial.*

### CIERRES PATRONALES

#### **¿Puedo ser excluido de mi casa durante la emergencia del 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 en todo el estado. Esto se llama una "moratoria de desalojo" y significa que, con excepción de circunstancias excepcionales, **ningún inquilino puede ser removido de su hogar como resultado de un procedimiento de desalojo**. No puede ser expulsado incluso si se ha dictado un [juicio final de ejecución hipotecaria](#) y se ha llevado a cabo la [venta de su propiedad por parte del alguacil](#). La moratoria de desalojo **no** afecta los procedimientos judiciales; en cambio, evita las eliminaciones. A continuación, encontrará más información sobre los procedimientos judiciales.

#### **¿Cuánto tiempo durará la moratoria de desalojo?**

La moratoria de desalojos comenzó el 19 de marzo de 2020 y durará hasta dos meses después de que el gobernador Murphy declare el fin de la crisis de salud del COVID-19. El Gobernador ha extendido la emergencia de salud pública oficial varias veces, la más reciente a través de la [Orden Ejecutiva 231](#), que expirará el 17 de abril de 2021. A menos que el Gobernador vuelva a extender la emergencia o la termine antes, la moratoria de desalojo durará al menos **17 de junio de 2021**.

#### **¿Todavía tengo que pagar mi hipoteca?**

**Si.** Tendrá que hacer los pagos de su hipoteca tarde o temprano. Sin embargo, si necesita más tiempo, hay ayuda disponible para algunos.

Si tiene una hipoteca de la **Administración Federal de Vivienda** para una residencia unifamiliar, tiene derecho hasta el **30 de junio de 2021** para solicitar una indulgencia (una pausa en los pagos) para aliviar las dificultades financieras derivadas de la pandemia. El período de indulgencia inicial es de hasta 12 meses, pero también tendrá derecho a solicitar seis meses adicionales de indulgencia hipotecaria si la solicita el 30 de junio o antes. Este alivio se aplica a todos los propietarios de viviendas con un préstamo

hipotecario de conversión a plazo o con garantía hipotecaria (HECM) asegurado por la FHA y a los propietarios de viviendas con un préstamo hipotecario de la Sección 184 o la Sección 184A.

Los propietarios de viviendas que tienen hipotecas *unifamiliares* de Fannie Mae o Freddie Mac y que suscribieron planes de indulgencia antes del 28 de febrero de 2021, pueden ser elegibles para una [extensión de tres meses de su indulgencia hipotecaria](#). Los dueños de propiedades que tienen hipotecas multifamiliares de Fannie Mae o Freddie Mac pueden solicitar la [indulgencia hasta el 30 de junio de 2021](#). Los prestatarios multifamiliares deben aceptar ciertas protecciones para inquilinos para obtener la indulgencia hipotecaria. Para obtener más información sobre la indulgencia hipotecaria, vaya a la página de [ayuda de la Oficina de Protección al Financiamiento del Consumidor](#).

Además, el gobernador Murphy ha anunciado un alivio [importante para los propietarios de viviendas con hipotecas](#), incluidas aquellas que no están respaldadas por el gobierno federal. Si se comunica con su administrador hipotecario, puede ser elegible para: (1) un período de gracia de 90 días para los pagos de la hipoteca; (2) garantía de que el administrador no reportará pagos atrasados o atrasados durante este período a las agencias de crédito; (3) una moratoria de 60 días sobre el inicio de las ventas de ejecuciones hipotecarias o desalojos por parte de los administradores; y (4) exención de ciertas tarifas y cargos durante al menos 90 días. Para obtener más información, consulte las [preguntas frecuentes emitidas por el estado](#). También puede consultar el sitio web de la **Agencia de Financiamiento Hipotecario y de Vivienda de Nueva Jersey** para obtener actualizaciones sobre la ayuda disponible y acceder a una lista de consejeros por condado.

### ¿Existe una moratoria nacional sobre los desalojos?

**Sí, para algunos propietarios.** El 16 de febrero de 2021, la Administración de Biden [anunció](#) que se coordinó con tres agencias federales, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), el Departamento de Asuntos de Veteranos (VA) y el Departamento de Agricultura (USDA), para extender su moratorias de ejecución hipotecaria existentes para préstamos hipotecarios respaldados por el gobierno federal, incluidos préstamos asegurados por la FHA, [garantizados por VA y préstamos del 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 contrato a plazo o asegurado por la FHA Préstamo hipotecario de conversión sobre el valor acumulado de la vivienda (HECM) y propietarios con un préstamo hipotecario de la Sección 184 o la Sección 184A, hasta el **30 de junio de 2021**.

El 25 de febrero de 2021, la [Agencia Federal de Financiamiento de la Vivienda](#) extendió la moratoria de ejecución hipotecaria y desalojo de Fannie Mae y Freddie Mac hasta al menos el **30 de junio de 2021**. La moratoria de ejecución hipotecaria se aplica a hipotecas unifamiliares respaldadas por Fannie Mae o Freddie Mac. La moratoria de desalojo se aplica a las propiedades que estas entidades han adquirido mediante ejecución

### AUDIENCIAS JUDICIALES

#### ¿Pueden los prestamistas iniciar procedimientos de ejecución hipotecaria durante este periodo?

**No si tiene una hipoteca FHA unifamiliar.** La moratoria de ejecución hipotecaria adoptada por la FHA evita que los administradores presenten procedimientos de ejecución hipotecaria contra los titulares de

hipotecas unifamiliares hasta el **30 de junio de 2021**. Este período puede extenderse aún más mediante una acción o legislación adicional de la agencia.

**Sí, si no tiene una hipoteca FHA para una sola familia.** [La Orden Ejecutiva](#) del estado y [la legislación relacionada](#) establecen específicamente que los prestamistas pueden iniciar acciones de ejecución hipotecaria durante el tiempo que la orden esté en vigor. [La Oficina de Ejecuciones Hipotecarias](#) del Tribunal Superior está aceptando nuevos casos y presentaciones electrónicas en casos existentes.

### ¿Procesará la Oficina de Ejecuciones Hipotecarias los casos durante este periodo?

**Si.** La Oficina de Ejecuciones Hipotecarias administra partes de la mayoría de los casos de ejecución hipotecaria y gestiona la mayor parte del proceso cuando una ejecución hipotecaria es "incontestable", lo que significa que el propietario no presentó una respuesta a la queja. Según una orden del [25 de junio de 2020](#) emitida y extendida repetidamente por la Corte Suprema de Nueva Jersey, la Oficina de Ejecuciones Hipotecarias está procesando los casos como lo hace normalmente. Si tiene preguntas sobre un caso de ejecución hipotecaria no impugnado que está pendiente, puede intentar comunicarse con la Oficina de Ejecuciones Hipotecarias al 609-421-6100 o [Scco.Mailbox@njcourts.gov](mailto:Scco.Mailbox@njcourts.gov).

### ¿Escucharán los tribunals los casos de ejecución hipotecaria durante este periodo?

Si. No existe una orden que suspenda las audiencias judiciales en casos de ejecución hipotecaria impugnados (en los que el propietario respondió a la queja). Sin embargo, tenga en cuenta que, según [una orden del 23 de febrero de 2021](#), "operaciones judiciales. . . continuar en un formato remoto en la mayor medida posible ". Hasta que el Tribunal levante o enmiende la orden, la mayoría de las audiencias, conferencias y argumentos se llevarán a cabo por video o teléfono. Consulte con el tribunal donde el caso está pendiente si tiene alguna pregunta. Consulte también [el sitio web de los Tribunales de Nueva Jersey](#) para obtener actualizaciones sobre cómo y cuándo se llevarán a cabo los procedimientos.

### ¿Se pueden cortar mis servicios públicos, agua, teléfono e internet durante la crisis del COVID-19?

**No.** A partir del 13 de marzo de 2020, los servicios públicos de electricidad y gas de Nueva Jersey [suspendieron voluntariamente los cortes de servicios públicos](#). El 3 de marzo de 2021, la Oficina del Gobernador emitió la [Orden Ejecutiva 229](#). Esta Orden suspende los cortes de agua y servicios públicos residenciales hasta el **30 de junio de 2021** y prohíbe la imposición de cargos por pagos atrasados que surjan durante el período de emergencia. Además, la Orden requiere que los proveedores de cable y telecomunicaciones ofrezcan planes de pago específicos a sus clientes y prohíbe a las empresas cortar el acceso a los clientes siempre que realicen pagos puntuales bajo dichos planes. Además, los proveedores de Internet deben consultar con los clientes existentes para ver si los niños en edad escolar utilizan el servicio de Internet con fines educativos. Si es así, el proveedor no puede cancelar el servicio hasta el **30 de junio de 2021**. Si los servicios de Internet se han cortado anteriormente y un niño en edad escolar necesita usar la cuenta más adelante con fines educativos, el proveedor debe restaurar el servicio de inmediato.

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

**Si.** Aún tiene que pagar las facturas de electricidad, gas, agua, teléfono o Internet que paga normalmente. Si no puede pagar ahora, tendrá que pagar más tarde. El Departamento de Asuntos Comunitarios (DCA) [ofrece asistencia a inquilinos de bajos ingresos con algunas facturas de servicios públicos](#); puede llamar al número de servicio al cliente que figura 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.