

DESALOJOS RESIDENCIALES: LO QUE DEBEN SABER LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS

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 propietarios 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 a propietarios individuales en asuntos de ejecución hipotecaria de viviendas.

EXPULSIONES

¿Me pueden expulsar de mi casa como resultado de un procedimiento de ejecución hipotecaria durante la emergencia sanitaria por la COVID-19?

Si. La moratoria estatal de desalojos para los propietarios que enfrentan una ejecución hipotecaria terminó el **15 de noviembre de 2021**.

(Véase la [Orden Ejecutiva 249](#)).

¿Debo pagar mi hipoteca?

Sí. Tendrá que realizar los pagos de su hipoteca tarde o temprano. Sin embargo, si necesita más tiempo, existe ayuda para algunos propietarios, como se explica a continuación.

Si tiene una hipoteca asegurada por la Administración Federal de Vivienda (Federal Housing Administration, FHA, por sus siglas en inglés) y vive en la propiedad hipotecada como su residencia principal, tiene [varias opciones](#). Para ayudar a las familias a recuperarse de la pandemia, la FHA sigue ofreciendo varios tipos de indulgencia, lo que significa que los pagos de la hipoteca pueden retrasarse. **Llame a su administrador** para obtener más información.

Los propietarios de viviendas con *hipotecas unifamiliares* de [Fannie Mae](#) o [Freddie Mac](#) también pueden calificar para la condonación hipotecaria y deben consultar con sus administradores. Los propietarios con *hipotecas multifamiliares* de Fannie Mae o Freddie Mac pueden solicitar una indulgencia [indefinidamente](#), hasta que el gobierno anuncie lo contrario. Los prestatarios multifamiliares deben estar de acuerdo con ciertas protecciones para inquilinos con el fin de obtener la indulgencia hipotecaria. Para obtener más información sobre la indulgencia hipotecaria, visite la [página de ayuda de la Oficina de Protección Financiera al Consumidor](#).

Los propietarios de viviendas con hipotecas no federales deben 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 acceder a una lista de asesores por condado.

Si necesita asesoramiento sobre la asistencia financiera disponible para los propietarios de viviendas, también puede comunicarse con [Housing Help NJ](#).

¿Existe una moratoria nacional sobre los desalojos?

No. La moratoria que había protegido a algunos propietarios del desalojo como resultado de una ejecución hipotecaria [venció el 30 de septiembre de 2021](#).

AUDIENCIAS JUDICIALES

¿Los prestamistas pueden iniciar el procedimiento de ejecución hipotecaria durante este período?

Sí. La [Oficina de Ejecución Hipotecaria](#) del Tribunal Superior está aceptando casos nuevos y solicitudes electrónicas en casos existentes.

Se impidió que el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD, por sus siglas en inglés), el Departamento de Asuntos de los Veteranos (Department of Veterans Affairs, VA, por sus siglas en inglés), el Departamento de Agricultura (Department of Agriculture, USDA, por sus siglas en inglés) y la Agencia Federal de Financiación de la Vivienda (Federal Housing Finance Agency, FHFA, por sus siglas en inglés) iniciaran procedimientos de ejecución hipotecaria contra titulares de hipotecas unifamiliares hasta el 31 de julio de 2021. Esa moratoria de ejecución hipotecaria ha expirado.

¿La Oficina de Ejecución Hipotecaria procesará los casos durante este período?

Sí. La Oficina de Ejecuciones Hipotecarias se encarga de administrar ciertos aspectos de los casos de ejecución hipotecaria y gestiona la mayor parte del proceso cuando una ejecución hipotecaria “no tiene oposición”, lo que significa que el propietario de la vivienda no ha presentado una respuesta a la demanda. En virtud de la [orden emitida el 25 de junio de 2020](#) y prorrogada en varias ocasiones por el Tribunal Supremo de Nueva Jersey, la Oficina de Ejecuciones Hipotecarias se encuentra procesando los casos con normalidad. Si tiene preguntas sobre un caso de ejecución hipotecaria sin oposición que esté pendiente, puede intentar comunicarse con la Oficina de Ejecuciones Hipotecarias al 609-421-6100 o enviar un correo electrónico a Scco.Mailbox@njcourts.gov.

¿Los tribunales recibirán los casos de ejecución hipotecaria durante este período?

Sí. No existe una orden que suspenda las audiencias judiciales en los casos de ejecución hipotecaria objetados (en los que el propietario respondió a la demanda). Sin embargo, tenga en cuenta que, en virtud de una [orden del 23 de marzo de 2021](#), las operaciones continúan siendo "principalmente remotas con algunas opciones presenciales". Por lo tanto, la mayoría de las audiencias, conferencias y disputas se llevarán a cabo por video o teléfono. Si tiene alguna duda, consulte con el tribunal donde el caso está pendiente. Visite también el [sitio web de los Tribunales de Nueva Jersey](#) para obtener actualizaciones sobre cómo y cuándo se llevarán a cabo los procedimientos.

ELECTRICIDAD, GAS, AGUA, COMUNICACIONES

¿Me pueden cortar los servicios públicos, el agua o el 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 lista de organizaciones que ofrecen asistencia.