

EVICCIÓN EN RESIDENCIALES: LO QUE LOS PROPIETARIOS DEBEN SABER

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 abogado-cliente entre usted y Lowenstein Sandler.

EVICCIONES

¿Me pueden remover de mi casa como resultado de un proceso 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 suspende inmediatamente los desalojos y las deportaciones 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 proceso de ejecución hipotecaria en este momento**. No puede ser removido incluso si se ha emitido un [fallo 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 mudanzas. Más información sobre los procedimientos judiciales a continuación.

¿Cuánto 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, a menos que el gobernador emita otra orden ejecutiva para terminarla antes .

¿Todavía necesito pagar mi hipoteca?

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

Si tiene una hipoteca respaldada por el gobierno federal, tiene derecho a solicitar la indulgencia de su administrador hipotecario (una pausa en los pagos) para aliviar las dificultades financieras derivadas de la pandemia. La [Ley CARES](#) federal recientemente adoptada requiere que los administradores de hipotecas con respaldo 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.

Además, el gobernador Murphy ha anunciado un alivio importante para los propietarios con hipotecas, incluidas aquellas que no cuentan con el respaldo del gobierno federal. Si contacta a su administrador hipotecario, puede ser elegible para: (1) un período de gracia de 90 días para pagos de hipoteca; (2) garantía de que el administrador no informará los 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 ejecución hipotecaria o desalojos por parte de los administradores; y (4) alivio de ciertas tarifas y cargos por 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 de Hipotecas y Vivienda 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 18 de marzo, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD) anunció una [moratoria de ejecución hipotecaria y desalojo](#) que se aplica a los propietarios de viviendas unifamiliares con hipotecas aseguradas por la Autoridad Federal de Vivienda (FHA) durante 60 días. [Fannie Mae y Freddie Mac](#) también suspenderán las ejecuciones hipotecarias y los desalojos durante al menos 60 días para los propietarios de viviendas atrasados en sus hipotecas. Además, la Ley federal CARES establece que es ilegal que el administrador de un préstamo hipotecario respaldado por el gobierno federal lo desaloje por 60 días a partir del 18 de marzo (en otras palabras, hasta el 17 de mayo). Este período podría extenderse. [La Coalición Nacional de Viviendas de Bajos Ingresos](#) está siguiendo los desarrollos federales.

AUDIENCIAS JUDICIALES

¿Pueden los prestamistas comenzar los procedimientos de ejecución hipotecaria durante este período?

No si tiene una hipoteca respaldada por el gobierno federal. La Ley federal CARES establece que es ilegal que el administrador de un préstamo hipotecario respaldado por el gobierno federal inicie o avance con los procedimientos de ejecución hipotecaria durante sesenta días a partir del 18 de marzo (hasta el 17 de mayo). Para actualizaciones, visite el sitio web de la [Coalición Nacional de Vivienda de Bajos Ingresos](#).

Sí, si no posee una hipoteca con respaldo federal. [La Orden Ejecutiva estatal](#) y [la legislación relacionada](#) establecen específicamente que los prestamistas pueden iniciar acciones de ejecución hipotecaria durante el tiempo en que la orden esté vigente. Entendemos que la [Oficina de Ejecución Hipotecaria](#) del Tribunal Superior todavía está aceptando nuevos casos y presentaciones electrónicas en casos existentes. Sin embargo, según un [acuerdo con el estado](#),

muchos prestamistas han suspendido las ventas de ejecuciones hipotecarias y los desalojos hasta el 27 de mayo (60 días a partir del 28 de marzo).

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

Eso depende. 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 "incontestado", lo que significa que el propietario no presentó una respuesta a la queja. Sin embargo, bajo una [orden del 27 de marzo](#) emitida por la Corte Suprema de Nueva Jersey, la Oficina de Ejecución Hipotecaria no revisará ni actuará sobre las mociones o sentencias que recibió después del 1 de marzo de 2020. Por lo tanto, si el prestamista le pide a la Oficina de Ejecución Hipotecaria después del 1 de marzo que presente un juicio final contra el propietario de la vivienda o busque otra acción para adelantar la ejecución hipotecaria, la Oficina mantendrá esas solicitudes por ahora. La orden de la Corte Suprema permanecerá vigente hasta que la Corte la levante. Consulte el sitio [web de los Tribunales de Nueva Jersey](#) para obtener actualizaciones sobre las órdenes judiciales que afectan cómo y cuándo procederán los casos de ejecución hipotecaria no disputados. Si tiene preguntas sobre un caso de ejecución hipotecaria no disputado que está pendiente, también puede intentar comunicarse con la Oficina de Ejecución Hipotecaria al 609-421-6100 o Scco.Mailbox@njcourts.gov.

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

Si. Hasta la fecha, no hay orden de suspender las audiencias judiciales en los casos de ejecución hipotecaria impugnada (en los que el propietario respondió a la queja). Sin embargo, tenga en cuenta que los tribunales están cerrados y las audiencias en persona están suspendidas hasta el 26 de abril bajo esta [orden de la Corte Suprema](#). Si tiene una audiencia en la corte programada entre ahora y el 26 de abril, se realizará por video o conferencia telefónica, o se pospondrá. Si tiene alguna pregunta, consulte con el tribunal donde está pendiente el caso. Consulte también el sitio [web de los Tribunales de Nueva Jersey](#) para obtener actualizaciones sobre si el Tribunal extiende la suspensión de las audiencias en persona.

¿Los servicios públicos pueden cerrar mis utilidades durante la crisis de COVID-19?

No. Los [servicios públicos de electricidad y gas de Nueva Jersey](#) han suspendido voluntariamente los cortes de servicios públicos durante la crisis. Visite el sitio web de la [Junta de Servicios Públicos de Nueva Jersey](#) para obtener actualizaciones.

Además, el 23 de marzo, la legislatura estatal presentó un proyecto de ley que prohibiría el cierre de los servicios públicos de electricidad, gas o agua a clientes residenciales durante epidemias como COVID-19. Visite el sitio [web COVID-19 del estado](#) o el sitio web de la [Legislatura de Nueva Jersey](#) para mantenerse informado a medida que se promulguen nuevas leyes.

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

Si. Todavía tiene que pagar sus facturas de electricidad, gas y agua. Si no puede pagar ahora, tendrá que pagar más tarde. Las empresas de servicios públicos y de agua no están cancelando deudas; solo están posponiendo los cierres por el momento. DCA ofrece asistencia a propietarios de bajos ingresos con algunas facturas de servicios públicos.