

DESALOJOS RESIDENCIALES: LO QUE LOS INQUILINOS NECESITAN SABER

A partir del 7 de abril de 2020

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.

CIERRES PATRONALES

¿Puedo ser excluido de mi casa durante la emergencia 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 en todo el estado. Esto se llama una "moratoria de desalojo" y significa que, excepto en circunstancias excepcionales, **ningún inquilino puede ser removido de su hogar como resultado de un procedimiento de desalojo**. La moratoria de desalojo **no** afecta los procedimientos judiciales; sino que evita los cierres patronales y las mudanzas. La Corte Suprema de Nueva Jersey controla los procedimientos judiciales relacionados con el desalojo, que están suspendidos por ahora. A continuación, se ofrece más información.

¿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 fin de la crisis sanitaria de COVID-19, a menos que el gobernador emita otra orden ejecutiva para terminarla antes.

¿Todavía necesito pagar mi renta?

Sí. La renta aún está por pagar, y usted debe pagarlo si puedes. Si no pagas, el propietario aún puede exigir el alquiler y presentar una denuncia contra ti ante la corte. La Corte programará el caso una vez que se levante la suspensión de las audiencias judiciales (véase a continuación). Si necesita orientación sobre cómo abordar su situación de alquiler con el propietario durante este tiempo, puede llamar a la Agencia de Financiamiento de la Vivienda e Hipoteca de Nueva Jersey (New Jersey Housing and Mortgage Finance Agency) para obtener asesoramiento gratuito por teléfono. Visite njhousing.gov/foreclosure para obtener una lista de consejeros por condado.

Si no puedo pagar mi renta y me atraso, ¿seguiré debiendo el dinero?

Sí. Cualquier pago que no haga ahora se convertirá en renta atrasada que debe. De una forma u

el propietario para elaborar un plan de pago para evitar que se presente una acción de desalojo en su contra. Es posible que haya ayuda adicional disponible para los inquilinos que no pagan el alquiler debido a dificultades financieras relacionadas con COVID-19. Consulte el sitio web del estado sobre COVID-19 y el sitio web de la Agencia de Financiamiento de la Vivienda e Hipoteca de Nueva Jersey para obtener información actualizada.

¿Qué pasa si vivo en un hotel/motel? ¿Puedo ser desalojado mientras la Orden Ejecutiva está vigente?

Tal Vez. La Orden [Ejecutiva 106](#) excluye hoteles, moteles y casas de huéspedes alquilados a un "huésped transitorio o inquilino estacional". La orden del 4 de abril dice que las personas no son transitorias o estacionales si se hospedan en hoteles o moteles: (1) bajo iniciativas estatales con el objetivo de sacar a las personas de los refugios grupales; (2) con el apoyo de un programa gubernamental de asistencia para la vivienda; o (3) porque son trabajadores de la salud y necesitan un lugar temporal para quedarse. Es posible que las personas en esas categorías estén protegidas contra el desalojo, pero las órdenes no son completamente claras.

Póngase en contacto con una organización de servicios legales como:

☞ [Legal Services of New Jersey \(Servicios Legales de Nueva Jersey\)](#);

☞ [Volunteer Lawyers for Justice](#) – New Jersey (Abogados Voluntarios para la Justicia – Nueva Jersey), para completar una solicitud de servicios legales gratuitos llame (973) 943-4754;

☞ [Community Health Law Project](#) (Proyecto de Ley de Salud Comunitaria);

☞ [Essex County Legal Aid Association](#) (la Asociación de Asistencia Legal del Condado de Essex) - para ayuda legal gratuita por favor llame (973) 622-0063; o

☞ [City of Newark Office of Tenant Services](#) (la Oficina de Servicios para Inquilino de la Ciudad de Newark) - para más información por favor llame (973) 733-3675 para hablar sobre sus circunstancias individuales.

¿Qué sucede si ya se ha emitido un aviso de cierre patronal o una orden de desalojo?

La moratoria se aplica a todas las órdenes de remoción preexistentes. Cualquier orden de remoción emitida previamente está suspendido, y no puede ser removido de su hogar durante la moratoria.

¿Qué pasa si mi propietario me deja fuera de forma ilegalmente?

Es un delito que tu propietario te deje fuera. Según la ley de Nueva Jersey, solo las cortes pueden ordenar desalojos, y solo los oficiales del gobierno pueden sacarlo de su hogar. Si su propietario le prohíbe la entrada al hogar, llame a la policía local **inmediatamente**.

¿Qué sucede cuando termina la moratoria de desalojo?

A menos que lo levante antes, la moratoria terminará dos meses después de que el gobernador Murphy declare que la emergencia ha terminado. Los oficiales locales reasumirán entonces el desalojo de los inquilinos que están sujetos a órdenes definitivas de desalojo. (Los inquilinos que viven en hogares donde el propietario tiene una hipoteca respaldada por el gobierno federal o que viven en viviendas públicas o subsidiadas pueden tener derecho a protección por un período más largo. (véase a continuación)

AUDIENCIAS JUDICIALES

¿Qué hay de la corte? ¿El propietario me puede llevar a la corte por no pagar el alquiler?

No en este momento. El 27 de marzo, la Corte Suprema de Nueva Jersey ordenó que la [corte de arrendadores e inquilinos](#) será suspendida hasta el 26 de abril. Esto significa que no habrá audiencias de desalojo en ningún lugar del estado hasta abril 26 a lo más temprano, y la Corte Suprema puede anunciar nuevos aplazamientos. Consulte la página web de los [cortes de Nueva Jersey](#) para actualizaciones.

¿La ley federal impide que mi arrendador presente un caso de desalojo en mi contra?

Tal vez. Según la Ley CARES federal recientemente adoptada, si el propietario tiene una hipoteca respaldada por el gobierno federal, el propietario no puede presentar una acción de desalojo en su contra por falta de pago del alquiler, ni cobrarle tarifas (como tarifas atrasadas o honorarios de abogados) relacionadas con su falta de pago de alquiler, por 120 días a partir del 27 de marzo de 2020 (o hasta el 25 de julio de 2020). Después del 25 de julio, un arrendador con una hipoteca respaldada por el gobierno federal debe notificarle con 30 días de anticipación antes de presentar una acción de desalojo.

Como se explica a continuación en "Inquilinos subsidiados", la prohibición federal de desalojo de 120 días también se extiende a los inquilinos que viven en viviendas públicas y participan en varios otros programas de viviendas subsidiadas.

Puede haber protección adicional si el edificio donde vive tiene cinco o más unidades y el propietario obtuvo permiso para retrasar los pagos de un préstamo hipotecario respaldado por el gobierno federal. En ese caso, el propietario no puede presentar una acción de desalojo en su contra por falta de pago de la renta, o cobrarle tarifas relacionadas con la falta de pago de la renta, durante el período en que el propietario no realiza los pagos de la hipoteca. Cuando termine este período, el propietario debe avisarle con 30 días de anticipación antes de presentar una acción de desalojo en su contra.

Aún tiene que pagar el alquiler, y luego deberá lo que no paga ahora. Al igual que las órdenes estatales, la ley federal lo protege de ser removido de su hogar durante la emergencia, pero aún debe el alquiler.

Busque asistencia de una organización de servicios legales. Por ejemplo: [Legal Services of New Jersey](#) (Servicios Legales de Nueva Jersey), [Volunteer Lawyers for Justice \(Voluntario Abogados por la Justicia - Nueva Jersey\)](#), [Community Health Law Project](#) (Proyecto de Ley de Salud Comunitaria), [Essex County Legal Aid Association](#) (Asociación de Asistencia Legal del Condado de Essex), y City of Newark Office of Tenant Services (la Oficina de Servicios para Inquilinos de la Ciudad de Newark).

¿Qué sucede si el propietario ya ha iniciado un procedimiento de desalojo contra mí en la corte de vivienda y tengo una cita en la corte?

Si su fecha de corte está programada durante la suspensión, la corte le enviará un aviso por correo con su nueva fecha de corte. Mientras la corte de propietarios e inquilinos está suspendida, no debe presentarse a la corte, ningún caso avanzará y no será penalizado por no presentarse a la corte.

¿Todavía puedo recibir reparaciones de emergencia en mi apartamento?

Siempre tiene derecho a una [vivienda segura y decente](#). Si tiene inquietudes sobre problemas tales como la calefacción inadecuada, la exposición al plomo, las infestaciones, las fugas, el desmoronamiento de las paredes y los techos u otras condiciones peligrosas, debe solicitarle al propietario por escrito que realice reparaciones (guarde una copia para sus archivos). Si las reparaciones no se realizan rápidamente, puede llamar al 2-1-1, comunica con la [Oficina de Inspección de Vivienda](#) del estado o llame a su municipio para informar el problema. O, si puede hacer las reparaciones por su cuenta, puede hacerlas o pagar a alguien para que las haga. Luego puede retener el dinero que gastó en reparaciones de su alquiler (iguarde todos los recibos de las reparaciones!). Debido a los cierres, las agencias de aplicación pueden estar trabajando con personal limitado y puede tardar más tiempo obtener reparaciones o inspecciones.

¿Y si ya tengo una cita en la corte para una audiencia sobre reparaciones de emergencia?

Todos los procedimientos judiciales del propietarios e inquilinos, incluidas las de reparaciones de emergencia, han sido suspendidos por el momento. Puede encontrar información actualizada sobre las fechas de las suspensiones en el sitio web de las [cortes de Nueva Jersey](#). No debe ir a la corte de vivienda durante la suspensión. En cambio, debe esperar el aviso de una fecha reprogramada en la corte.

INQUILINOS SUBVENCIONADOS

¿Puede el propietario presentar una acción de desalojo en mi contra si vivo en una vivienda pública o tengo un Vale de la Sección 8?

No. La Ley federal CARES evita que los propietarios presenten acciones de desalojo por falta de pago de la renta durante 120 días a partir del 27 de marzo de 2020 (o hasta el 25 de julio de 2020) contra inquilinos que:

- viven en viviendas públicas,
- tienen un cupón de elección de vivienda de la Sección 8,
- viven en viviendas basadas en proyectos de la Sección 8, o
- viven en otros tipos de viviendas financiadas por el gobierno federal, incluidos, entre otros, ciertos programas de vivienda para personas mayores, personas con discapacidades, personas con VIH / SIDA y personas en riesgo de quedarse sin hogar.

Durante este período, el propietario tampoco puede cobrar honorarios (como los atrasos o los honorarios de abogados) asociados con la falta de pago del alquiler, y el propietario debe avisar a los inquilinos con 30 días de anticipación después del 25 de julio antes de presentar acciones de desalojo.

¿Sigue abierto el Departamento de Asuntos de la Comunidad?

Sí. Los [programas de asistencia de vivienda](#) del Departamento de Asuntos Comunitarios (DCA, por sus siglas en inglés) continúan operando y haciendo todo su trabajo básico, incluido el pago de alquileres a los propietarios y la determinación de la cantidad de renta que deben pagar los inquilinos subvencionados. El DCA recomienda a los inquilinos subsidiados a usar el portal en línea en assistancecheck.com para presentar documentos o enviarlos por correo (¡guarden copias!). Los inquilinos subsidiados que tengan preguntas pueden comunicarse con las oficinas locales o utilizar la línea principal de servicio al cliente: 609-292-4080 o customer.service@dca.nj.gov. [El DCA ha anunciado](#) que ha tomado una serie de medidas para satisfacer las necesidades actuales de sus clientes y para frenar los desalojos y la falta de vivienda durante el estado de emergencia. Por ejemplo, el DCA ha suspendido la terminación de los subsidios en el Vale Selecto del Alojamiento del Sección 8 y Programas de Ayuda del Alquiler estatales, a menos que el inquilino haya cometido violencia o amenazas contra otros. DCA también está aceptando a través de su portal en línea nuevas certificaciones de ingresos provisionales para inquilinos que han perdido ingresos debido a la pandemia.

¿La Autoridad de Vivienda de Newark está permitido desalojarme ahora?

No. Como se señaló anteriormente, la Ley CARES federal impide que las autoridades de vivienda pública presenten acciones de desalojo por falta de pago de la renta contra inquilinos de vivienda pública por un período de 120 días a partir del 27 de marzo (o hasta el 25 de julio de 2020). Si la [Autoridad de Vivienda de Newark](#) administra su subsidio de alquiler, usted también está cubierto por las protecciones contra el desalojo a nivel de la ciudad. El 15 de marzo, el alcalde de Newark, Baraka, anunció una [moratoria de 60 días](#) en los desalojos residenciales para los residentes de Newark que no pueden pagar su renta debido al impacto financiero de COVID-19.

¿Qué puedo hacer si necesito asistencia de vivienda de emergencia?

Llame al 2-1-1 para información. Para saber si usted es elegible para solicitar para los

programas de [asistencia para la vivienda](#) de DCA, visite la herramienta de evaluación anónima en línea de DCA: <https://njdca-housing.dynamics365portals.us/es-ES/>

ELECTRICIDAD, GAS, AGUA

¿Pueden cerrar mis servicios públicos durante la crisis de COVID-19?

No. Los [servicios públicos de electricidad y gas](#) de Nueva Jersey han suspendido voluntariamente la desconexión de servicios públicos durante la crisis. Consulte 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 la desconexión de los servicios públicos de electricidad, gas o agua a los clientes residenciales durante epidemias como COVID19. Consulte el [sitio web COVID-19 del estado](#) o el sitio web de la [Legislatura de Nueva Jersey](#) para mantenerse informado a medida que se promulgan nuevas leyes.

¿Hay protecciones adicionales en Newark?

Sí. La Orden Ejecutiva del Alcalde Baraka No. MEO-20- 0001 extiende un período de gracia de 60 días para el impago de agua, alcantarilla, recolección de desechos sólidos y recolección fiscal de impuestos para los residentes de Newark impactado financieramente por COVID- 19.

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

Sí. Todavía tiene que pagar las facturas de electricidad, gas o agua que normalmente pagas. Si no puedes pagar ahora, tendrás que pagar más tarde. Las empresas de servicios públicos y de agua no están cancelando deudas; solo están posponiendo las desconexiones por el momento. DCA ofrece a los inquilinos de bajos ingresos [asistencia con algunas facturas de servicios públicos](#).