

DESALOJOS RESIDENCIALES: LO QUE LOS INQUILINOS NECESITAN SABER

A partir del 8 de julio 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 de abogado-cliente entre usted y Lowenstein Sandler.

DESALOJO – BLOQUEO DEL ACCESO AL HOGAR

¿Me pueden bloquear el acceso a 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, **a ningún inquilino se le puede bloquear el acceso a su hogar como resultado de un procedimiento de desalojo**. La moratoria de desalojo **no** afecta los procedimientos judiciales; sino que, evita los bloqueos al acceso al hogar 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.

¿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 desahuciado de su hogar durante la moratoria.

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

Tal Vez. La Orden [Ejecutiva 106](#) del Gobernador Murphy permite a un hotel o motel desalojar a un "huésped transitorio o inquilino estacional". Sin embargo, los residentes de hoteles y moteles de tiempo prolongado, al igual con muchos otros, no se consideran "transitorios" o "estacionales", por lo que siguen estando protegidos contra el desalojo en virtud de la Orden. En general, los residentes no pueden ser desalojados si "no tienen una vivienda permanente a la que puedan regresar de forma segura o legal y vivir en un hotel o motel de forma continuada". Los siguientes residentes de hoteles y moteles están generalmente protegidos contra el desalojo en virtud de las Órdenes Administrativas [2020-08](#) y [2020-09](#) (emitidas por el Director Estatal de Administración de Emergencias el 4 de abril y el 24 de abril):

- aquellos que forman parte de iniciativas estatales destinadas a sacar a las personas de los refugios grupales;
- los que reciben apoyo de un programa gubernamental de asistencia para la vivienda;
- los trabajadores de la salud que necesitan un lugar temporal para alojarse;
- personas sin hogar;
- personas afectadas por la violencia doméstica; y
- los que se alojan en hoteles o moteles en cumplimiento de una orden judicial.

Otros pueden ser protegidos también. Para consultar sobre sus circunstancias individuales, póngase en contacto con una organización de servicios legales como

- [Servicios Legales de Nueva Jersey](#) (Legal Services of New Jersey);
- Abogados Voluntarios para la Justicia – Nueva Jersey ([Volunteer Lawyers for Justice](#) – New Jersey), para completar una solicitud de servicios legales gratuitos llame (973) 943-4754;
- Proyecto de Ley de Salud Comunitaria ([Community Health Law Project](#));
- la Asociación de Asistencia Legal del Condado de Essex ([Essex County Legal Aid Association](#)) - para ayuda legal gratuita por favor llame (973) 622-0063; o
- la Oficina de Servicios para Inquilino de la Ciudad de Newark ([City of Newark Office of Tenant Services](#)) - para más información por favor llame (973) 733-3675 para hablar sobre sus circunstancias individuales.

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

Es un delito que tu propietario te prohíba la entrada. 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 del estado?

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 reiniciarán entonces el desalojo de los inquilinos que están sujetos a órdenes judiciales 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)

PAGOS DE LA RENTA

¿Todavía necesito pagar mi renta?

Sí. La renta aún está por pagar, y usted debe pagarla si puedes. Si no pagas, el propietario aún puede exigir la renta y presentar una denuncia contra Ud. 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 renta con el propietario durante este tiempo, puede llamar a la Agencia de Financiamiento de Hipotecas y Vivienda de Nueva Jersey (NJHMFA, por sus siglas en inglés) (New Jersey Housing and Mortgage Finance Agency - NJHMFA) para obtener asesoramiento gratuito por teléfono. Visite <https://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 otra, probablemente tendrás que pagar más tarde lo que no pueda pagar ahora, o al final tendrá que enfrentarse a un posible desalojo.

¿Hay asistencia para la renta?

Quizás. El Departamento de Asuntos Comunitarios (DCA) [anuncio recientemente](#) el Programa de Asistencia para la Renta a Corto Plazo de \$100 millón relacionado con COVID.

El ochenta por ciento (\$80 millones) de los fondos del programa se destinarán a familias de ingresos bajos y moderados que están luchando por pagar el

alquiler debido a la pérdida sustancial de ingresos relacionada con la pandemia. Los hogares que cumplan los requisitos recibirán ayuda para el alquiler temporal a corto plazo durante un máximo de seis meses. DCA hará los pagos directamente a los propietarios. En el plazo de tres meses, se revisarán los ingresos familiares para determinar si la asistencia sigue siendo necesaria. La asistencia que ya no se necesite se utilizará para atender a otras familias. El dinero de este programa no puede ser usado para cubrir los atrasos de alquiler.

El programa iniciará las solicitudes en julio y comenzará a pagar la ayuda para el alquiler en septiembre.

DCA administrará esta asistencia a través de una lotería en línea. Cuando se abra la lotería, los hogares podrán presentar solicitudes, y los beneficiarios serán seleccionados del conjunto de solicitantes a través de un sorteo al azar. Después de la selección, DCA confirmará la elegibilidad antes de hacer los pagos.

La información general sobre la lotería está [aquí](#), y las preguntas frecuentes están [aquí](#).

Los hogares califican si cumplen con los requisitos:

- Tienen un ingreso familiar bruto anual que está en o por debajo de los límites de ingreso máximo del condado donde viven (los límites de ingreso de cada condado están [aquí](#));
- Residen en una unidad de alquiler en Nueva Jersey;
- No deben ningún alquiler atrasado a partir de marzo de 2020;
- Sufrieron una reducción sustancial de sus ingresos o están actualmente recibiendo desempleo debido a la pandemia COVID-19;
- No tienen activos ni ahorros para pagar el alquiler.
- Pueden pagar un mínimo del 30% de sus ingresos (si los hay) para el alquiler.

Los individuos deben solicitar en línea **entre las 9 A.M. del lunes 6 de julio y las 5 P.M. del viernes 17 de julio**. A partir de las 5 p.m. del 17 de julio, el proceso de solicitud se cerrará. Una vez que el proceso se abra el 6 de julio, las solicitudes pueden ser presentadas en [este sitio web](#). **Los solicitantes sin acceso a Internet pueden llamar al 609-292-4080, opción #1, para obtener ayuda, incluyendo**

asistencia para crear una dirección de correo electrónico, que todos los solicitantes necesitarán. Durante el período de 5 días en que se aceptarán las solicitudes, el sitio web funcionará las 24 horas del día, y los representantes de los clientes del centro de llamadas estarán disponibles por teléfono de 8 am a 5 pm.

El veinte por ciento de la financiación (\$20 millones) se destinará a atender a las personas de ingresos muy bajos y a las personas sin hogar o en riesgo de quedarse sin hogar. Serán elegibles para recibir hasta 12 meses de asistencia para el alquiler. Estos hogares no están sujetos al proceso de lotería. En su lugar, DCA identificará y ayudará a estos hogares a través de sus organizaciones asociadas de Prevención de Desamparo y Realojamiento Rápido. Una lista de estas organizaciones, con información de contacto, está [aquí](#).

Para aquellos que necesitan asistencia a largo plazo o que no cumplen con los requisitos, o que no son afortunados de tener, la Asistencia de Alquiler de Emergencia de COVID-19, DCA [publica resúmenes de los programas de asistencia de alquiler preexistentes](#), y puede utilizar [el portal de DCAid](#) para ver si cumple con los requisitos. El sitio web de DCA también ofrece [algunas respuestas generales a preguntas sobre asistencia de alquiler](#). Para obtener asesoramiento financiero sobre cómo cumplir con sus obligaciones de alquiler, consulte el sitio web de [la Agencia de Financiamiento de Hipotecas y Viviendas de Nueva Jersey](#), que tiene una lista de asesores gratuitos en cada condado. Si se atrasa en los pagos del alquiler, también puede intentar hablar con el propietario para elaborar un plan de pago para evitar que se presente una acción de desalojo en su contra. Para obtener recursos adicionales, intente llamar al 2-1-1.

¿Puedo usar mi depósito de garantía para cubrir parte de la renta que debo?

Sí. El 24 de abril, el Gobernador Murphy emitió [la Orden Ejecutiva 128](#), que permite a los inquilinos solicitar por escrito (incluso por correo electrónico o texto) que sus propietarios apliquen sus depósitos de garantía a la renta que deben durante la emergencia de salud pública y hasta 60 días después. El propietario debe cumplir con dicha solicitud. Si el inquilino causa daños al apartamento (más allá del desgaste normal), el propietario puede exigirle que pague por esos daños siempre y cuando el propietario, de lo contrario, hubiera tenido derecho a recuperar el costo con el depósito de garantía. Si el arrendamiento se renueva, el propietario también puede exigir al inquilino que deposite un nuevo depósito de garantía seis meses después de la finalización de la emergencia de salud pública o cuando se renueve el arrendamiento de la vivienda, cualquiera es más tarde.

¿Puede mi propietario aumentar mi renta durante la crisis de COVID?

Quizás. Hasta ahora, el gobierno estatal no ha prohibido los aumentos de alquiler durante la crisis. En ausencia de protección estatal, los inquilinos conservan las protecciones que ya se hayan aplicado, incluyendo las disposiciones del contrato de arrendamiento y las ordenanzas de control de alquiler, que normalmente permiten aumentos de alquiler sólo una vez al año.

Además, algunos inquilinos tienen protecciones especiales:

- El 16 de abril, [el gobernador Murphy anunció](#) que la Agencia de Financiamiento de Hipotecas y Viviendas de Nueva Jersey (NJHMFA, por sus siglas en inglés) había votado para prohibir los aumentos de renta durante la emergencia de salud pública en las 36,000 unidades de renta que la agencia supervisa. Después de que la emergencia termine, los propietarios de las propiedades reguladas por el NJHMFA pueden aumentar las rentas hasta un 1.4% con un aviso de 30 días a los inquilinos.
- El 18 de mayo, el alcalde de Newark, Baraka, anunció una [moratoria temporal de todos los aumentos de alquiler](#) para los inquilinos que viven en propiedades cubiertas por [la Ordenanza de Control de Alquiler de Newark](#). La prohibición de Newark sobre los aumentos de alquiler es retroactiva al 1 de abril y durará hasta dos meses después del fin del Estado de Emergencia declarado por Newark.

AUDIENCIAS JUDICIALES

¿Qué hay de la corte? ¿La corte está teniendo juicios de desalojo?

No en este momento. El 12 de junio, [la Corte Suprema de Nueva Jersey ordenó](#) que los juicios en la Corte de Propietarios e Inquilinos sean suspendidos “hasta nuevo aviso”. Esto significa que no habrá juicios de desalojo en ningún lugar del estado hasta que el Tribunal Supremo autorice a los cortes de propietarios e inquilinos a reanudar dichos juicios. Consulte [el sitio web de las Cortes de Nueva Jersey](#) para ver las actualizaciones.

¿Las cortes aceptan los casos que los propietarios presentan contra los inquilinos?

Sí. [La orden del 12 de junio](#) permite a los propietarios presentar quejas de desalojo contra los inquilinos, aunque no hay juicios en este momento. Por lo tanto, usted puede recibir una queja de desalojo por correo y/o por correo postal en su residencia.

¿Tienen las cortes otros procedimientos además de los juicios?

Sí. La [orden del 12](#) de junio instruye a las cortes de propietarios e inquilinos a programar negociaciones de acuerdos, conferencias de administración de casos y mociones para avanzar en un esfuerzo por resolver las disputas "en un esfuerzo por resolver los asuntos". Esto significa que puede recibir una notificación del corte por correo electrónico indicándole que se presente a una videoconferencia o conferencia telefónica para discutir el arreglo de un caso que su propietario ha presentado en su contra. Si recibe una notificación como esta, debería:

- Póngase en contacto con una organización de servicios legales como Servicios Legales de Nueva Jersey ([Legal Services of New Jersey](#)), [Voluntario Abogados por la Justicia - Nueva Jersey \(Volunteer Lawyers for Justice – New Jersey\)](#), Proyecto de Ley de Salud Comunitaria ([Community Health Law Project](#)), Asociación de Asistencia Legal del Condado de Essex ([Essex County Legal Aid Association](#)), y la Oficina de Servicios para Inquilinos de la Ciudad de Newark ([City of Newark Office of Tenant Services](#)).
- Comparta la queja que recibió con cualquier organización o abogado que esté de acuerdo en ayudarlo. Si no recibió una queja, hágase saber a su abogado y al corte.
- Recuerda que, ¡no tienes que resolver tu caso! Si no llegas a un acuerdo, tu caso será programado para el juicio cuando las cortes comiencen a realizar juicios de desalojo de nuevo. Pero no puede ser bloqueado del acceso de entrar su hogar y removido de su hogar hasta dos meses después de que el Gobernador declare el fin de la emergencia de salud pública.

¿La Ley federal impide que mi propietario presente un caso de desalojo contra mí?

Tal vez. Según la [Ley Federal CARES](#) (CARES por sus siglas en inglés - Ley de Asistencia, Alivio y Seguridad Económica por el Coronavirus), 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 de la renta, o cobrarle honorarios (tales como cargos por retraso o honorarios de abogados) relacionadas con su falta de pago de la renta, 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 propietario con una hipoteca respaldada por el gobierno federal debe darle un aviso de 30 días 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 que participan en 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 honorarios relacionados con la falta de pago de la renta, durante el período en que el propietario no haga los pagos de la hipoteca. Cuando este período termine, el propietario debe notificarle 30 días antes de presentar una acción de desalojo en su contra.

La Coalición Nacional de Viviendas para Bajos Ingresos ha creado [una base de datos accesible para la búsqueda](#) de muchas (pero no todas) las propiedades cubiertas por la ley federal.

Todavía debe pagar la renta, y luego deberá lo que no pague ahora. Al igual que las órdenes del estado, la ley federal lo protege de ser desalojado de su hogar durante la emergencia, pero usted todavía debe la renta.

¿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 tienes derecho a una [vivienda segura y decente](#). Si tiene inquietudes sobre problemas 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 pedir por escrito al propietario que haga las 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 renta (¡guarde todos los recibos de las reparaciones!). Debido a los cierres, las agencias que se encargan de aplicar la ley 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 de propietarios e inquilinos, incluidas las 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 contra mí si vivo en una vivienda pública o tengo un Vale de la Sección 8?

No. La [Ley federal CARES](#) impide 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 Sección 8 Certificado para la Elección de Vivienda,
- viven en viviendas basadas en proyectos de la Sección 8, o
- viven en otros tipos de viviendas financiadas por el gobierno federal, incluyendo, entre otros, ciertos programas de vivienda para ancianos, 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 cargos de demora o los honorarios de abogados) asociados con la falta de pagar la renta, 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 de la Comunidad (DCA, por sus siglas en inglés) continúan operando y haciendo todo su trabajo básico, incluido el pago de rentas a los propietarios y la determinación de la cantidad de renta que deben pagar los inquilinos subvencionados. El DCA recomienda a los inquilinos subsidiados que utilicen el portal en línea de [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 Sección 8 Certificado para la Elección de Vivienda y Programas Estatales de Asistencia para la Renta, a menos que el inquilino haya cometido actos de violencia o amenazas contra otros. El DCA también está aceptando a través de su portal en línea recertificaciones de ingresos provisionales para inquilinos que han perdido ingresos debido a la pandemia.

¿Tiene permiso la Autoridad de Vivienda de Newark para desalojarme ahora?

No. Como se señaló anteriormente, la Ley federal CARES impide que las autoridades de vivienda pública presenten acciones de desalojo por falta de pago de la renta contra los 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.

ELECTRICIDAD, GAS, AGUA

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

No. A partir del 13 de marzo, los [servicios públicos de electricidad y gas](#) de Nueva Jersey han suspendido voluntariamente las desconexiones de los servicios públicos, y esa suspensión parece estar en curso. Hemos oído que algunas de las compañías de servicios públicos están enviando avisos de desconexión a los inquilinos de las viviendas, pero parece que no están cumpliendo con las desconexiones reales.

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

Sí. Todavía tiene que pagar las facturas de electricidad, gas o agua que normalmente paga. Si no puede pagar ahora, tendrás que pagar más tarde. Las empresas de servicios públicos y de agua no están cancelando las deudas; solo están posponiendo las desconexiones por el momento. El DCA ofrece a los inquilinos de bajos ingresos [asistencia con algunas facturas de servicios públicos](#), y puedes llamar al número de servicio al cliente que aparece en tu factura de servicios públicos para tratar de elaborar un plan de pago