

## Preguntas Comunes sobre ejecuciones hipotecarias

¿Qué es una ejecución hipotecaria?

¿Cómo puedo evitar una ejecución hipotecaria una vez que se haya presentado una denuncia en mi contra?

¿Dónde se presenta la demanda de una ejecución hipotecaria?

¿Qué debe hacer si se le notifica de una demanda de ejecución hipotecaria?

¿Cómo respondo a una demanda de ejecución hipotecaria?

¿Qué es una Respuesta?

¿Cuánto tiempo tengo para presentar una Respuesta?

¿Cómo presento mi Respuesta?

¿Cómo hago una notificación de mi Respuesta?

El personal del tribunal no puede ayudarle a preparar una Respuesta

¿Qué es una Respuesta Disputadora?

¿Qué es una Respuesta no disputadora?

¿Qué pasa si no presento una Respuesta?

El período para finalizar una ejecución hipotecaria

Las tasas judiciales que se cobran en una acción de ejecución hipotecaria

La administración de la causa

Los pedimentos presentados al Juez

Los pedimentos presentados a la Oficina de Ejecuciones Hipotecarias

Si un pedimento se presenta a la Oficina de Ejecuciones Hipotecarias, ¿es necesario que las partes comparezcan?

Las ejecuciones hipotecarias y los inquilinos

¿Cómo pueden las partes o el público obtener copias de los papeles presentados en una acción de ejecución hipotecaria?

¿Cómo los compradores en una venta judicial obtienen posesión de un inmueble en ejecución hipotecaria?

¿Cuáles son las órdenes que se deben obtener del Juez de Equidad General en lugar de la Oficina de Ejecuciones Hipotecarias?

¿Qué es el dinero sobrante?

Muchas ejecuciones hipotecarias se pueden evitar llamando a su compañía hipotecaria y pidiendo hablar con alguien en el “Departamento de Mitigación de Pérdidas” (“Loss Mitigation Department”) sobre soluciones de arreglo de refinanciamiento de préstamos, tales como un plan de amortización, un acuerdo de modificación del préstamo, un acuerdo de indulgencia de morosidad, una asunción de un préstamo o una escritura en lugar de una ejecución hipotecaria o una venta a corto plazo (*short sale*). También puede ser que usted reúna las condiciones necesarias para recibir ayuda de diferentes programas estatales y federales de prevención de ejecuciones hipotecarias. Debe consultar los sitios web del Departamento de Banca y Seguros (Department of Banking and Insurance) de Nueva Jersey [http://www.state.nj.us/dobi/division\\_consumers/finance/homeowner\\_subprime\\_spanish.html](http://www.state.nj.us/dobi/division_consumers/finance/homeowner_subprime_spanish.html) y del Centro de Recursos de Viviendas de Nueva Jersey (New Jersey Housing Resource Center) <http://nj.gov/njhrc/espanol/>. **Cuánto antes pida ayuda, más fácil será formular un plan para salvar su hogar.**

### ¿Qué es una ejecución hipotecaria?

Una ejecución hipotecaria es la venta de una propiedad, ordenada por el tribunal para satisfacer una deuda hipotecaria. Se considera en incumplimiento la persona que no haya pagado su hipoteca, y el prestamista puede iniciar los procedimientos de ejecución hipotecaria.

## **¿Cómo puedo evitar una ejecución hipotecaria una vez que se haya presentado una denuncia en mi contra?**

La participación en el programa de mediación de ejecuciones hipotecarias puede ayudarle a evitar una ejecución hipotecaria. La información sobre el programa de mediación de ejecuciones hipotecarias se incluyó con la notificación de la demanda y la demanda que usted recibió. Vea la sección sobre la mediación de ejecuciones hipotecarias para obtener más información.

## **¿Dónde se presenta la demanda de una ejecución hipotecaria?**

Todas las demandas de ejecución hipotecaria se presentan al Clerk of the Superior Court (Secretario del Tribunal Superior), Richard Hughes Justice Complex, P.O. Box 971, 25 Market St., Trenton, New Jersey 08625. Aun cuando la demanda se presente en Trenton, el título del expediente judicial indica que la jurisdicción es del condado donde está localizada la propiedad. Todos los alegatos subsiguientes se seguirán presentando en Trenton hasta que se dispute una acción. Cuando se disputa una acción, los alegatos se presentan al juez de Equidad General en el condado de jurisdicción territorial.

## **¿Qué debe hacer si se le notifica de una demanda de ejecución hipotecaria?**

Debe tratar de conseguir un abogado para que lo represente en la acción de ejecución hipotecaria. Si no puede pagar los servicios de un abogado, es posible que reúna las condiciones necesarias para recibir ayuda legal de Legal Services of New Jersey (Servicios Legales de Nueva Jersey) o de su programa regional de Servicios Legales. Para averiguar si reúne las condiciones necesarias y para solicitar ayuda, llame a LSNJ-LAW™, la línea directa legal gratis en todo el estado de los Servicios Legales de Nueva Jersey al número 1-888-LSNJ-LAW (1-888-576-5529).

No pase por alto la demanda porque se podría asentar una incomparecencia en su contra. Por lo general usted tiene solamente 35 días para responder a la demanda de una ejecución hipotecaria.

## **¿Cómo respondo a una demanda de ejecución hipotecaria?**

Si usted cree que el prestamista no tiene una base legal para iniciar una ejecución hipotecaria sobre su inmueble, puede presentar una Respuesta escrita a la demanda y una Declaración Informativa sobre la Causa de Ejecución Hipotecaria junto con la tasa judicial de \$175.00.

## **¿Qué es una Respuesta?**

Una respuesta es el documento presentado por el dueño del inmueble adeudado (el demandado) que contiene una respuesta a cada una de las declaraciones hechas por el demandante y las razones o circunstancias por las cuales el demandado es o no es responsable de cualquier pérdida reclamada por el prestamista (el demandante). Las respuestas informan al tribunal y a las otras partes, en términos breves y sencillos, por qué se opone al reparo judicial solicitado en la demanda. Una respuesta responde a cada párrafo numerado de la demanda y admite la declaración, deniega la declaración o declara que la parte no tiene conocimiento o información suficiente para formar una opinión en cuanto a la veracidad de la declaración (el alegato). Cuando usted deniega una declaración de la demanda, también debe declarar brevemente el motivo por el cual rechaza la declaración o cualquier parte de la misma.

En acciones de ejecución hipotecaria, una respuesta de que el demandado no tiene conocimiento o información suficiente no es un rechazo. Las respuestas también pueden sostener defensas afirmativas. Las defensas afirmativas son declaraciones específicas y separadas de los hechos que se afirman para impedir el reparo solicitado en la demanda. El título, disposición, tamaño y peso del papel y el formato de los papeles presentados deben conformarse a las Reglas Judiciales. Un abogado debe presentar una respuesta de parte de una sociedad anónima, sociedad anónima de responsabilidad limitada o sociedad en comandita.

## **¿Cuánto tiempo tengo para presentar una Respuesta?**

Si usted mira la orden de comparecencia, que a menudo es la primera página de los papeles que usted recibió del abogado del prestamista, verá que requiere que responda a la demanda dentro de los 35 días después de que reciba

la notificación de demanda y la demanda. Presentar significa presentarle la respuesta original al tribunal. Notificar significa suministrar una copia de la misma al abogado del prestamista que lo ha demandado.

## **¿Cómo presento mi Respuesta?**

Entregue o envíe por correo el original y una copia de su respuesta al Clerk of the Superior Court (Secretario del Tribunal Superior), Hughes Justice Complex, P.O. Box 971, 25 Market Street, Trenton, New Jersey 08625 junto con la tasa judicial de \$175 y la Declaración Informativa sobre la Causa de Ejecución Hipotecaria (Foreclosure Case Information Statement - FCIS). Si envía los papeles por correo, se recomienda que utilice correo certificado con acuse de recibo. Incluya un sobre con su nombre, apellido y dirección y el franqueo pagado para que se le pueda devolver la copia marcada con un acuse recibo de la presentación. Guarde dicha copia en un lugar seguro porque es su prueba de haber presentado su respuesta en el lugar y la fecha indicados en el acuse de recibo.

## **¿Cómo hago una notificación de mi Respuesta?**

Una vez que usted haya preparado su respuesta, envíe una copia por correo al abogado que presentó la demanda de ejecución hipotecaria en su contra. El envío por correo es la notificación de su respuesta. Aunque no hace falta que usted envíe la respuesta por correo certificado con acuse de recibo, se recomienda que lo haga, dado que la tarjeta verde es prueba de la fecha en que envió la respuesta y la persona a quien estaba dirigida.

## **El personal del tribunal no puede ayudarle a preparar una Respuesta**

Se prohíbe que el personal de la Oficina de Ejecuciones Hipotecarias y de la Oficina del Secretario del Tribunal Superior le dé consejos legales y tampoco puede recomendar abogados. Sin embargo, el personal puede responder a preguntas sobre el estatus de una acción o proporcionarle información general en cuanto al procedimiento. Comuníquese con la Unidad de Servicio al Cliente (Customer Service Unit) de la Oficina del Secretario del Tribunal Superior llamando al 609-421-6100 para hablar con una persona bien informada del personal.

## **¿Qué es una Respuesta Disputadora?**

Una respuesta disputadora es una que pone en tela de juicio el derecho del prestamista-demandante de hacer una ejecución hipotecaria sobre el inmueble. La Oficina de Ejecuciones Hipotecarias envía las respuestas disputadoras a los jueces para la administración de la causa.

## **¿Qué es una Respuesta no disputadora?**

Una respuesta no disputadora responde a los alegatos de la demanda, pero no disputa la validez de la hipoteca, la prioridad de la misma o crea un problema con respecto al derecho del prestamista a hacer una ejecución hipotecaria. Una respuesta no disputadora también puede relatar que la parte carece del conocimiento o información suficiente para formar una opinión en cuanto a los alegatos de la demanda y deja al prestamista-demandante con su evidencia. Las respuestas no disputadoras permanecen en la Oficina de Ejecuciones Hipotecarias para su procesamiento administrativo.

## **¿Qué pasa si no presento una Respuesta?**

Si usted no presenta una respuesta escrita a la demanda de ejecución hipotecaria, está admitiendo las reclamaciones de la demanda de ejecución hipotecaria. El prestamista-demandante puede tratar de obtener que se asiente un fallo por incumplimiento en su contra y subsecuentemente el prestamista-demandante puede tratar de conseguir un fallo en rebeldía. Un fallo en una ejecución hipotecaria o bien ordena la venta de un inmueble en particular para satisfacer una deuda o le adjudica el título del inmueble al demandante.

Un fallo en una ejecución hipotecaria no es un fallo monetario que se puede cobrar por retenciones de sueldos o ejecuciones contra bienes personales. Sin embargo, un acreedor hipotecario puede tratar de cobrar cualquier deficiencia que quede subsiguiente a una venta en una ejecución hipotecaria mediante una acción aparte presentada en la División de Derecho. Para acciones de deficiencia en hipotecas residenciales, los daños y perjuicios que se pueden cobrar se limitan a la diferencia entre la deuda hipotecaria y el valor comercial razonable del inmueble.

## **El período para finalizar una ejecución hipotecaria**

Nueva Jersey es un estado de ejecución hipotecaria judicial, lo cual quiere decir que las ejecuciones hipotecarias se procesan en los tribunales. Normalmente lleva de cuatro a seis meses para que el prestamista-demandante finalice el proceso legal para obtener un fallo de ejecución hipotecaria. El alguacil de policía del condado entonces debe anunciar la venta debida a una ejecución hipotecaria una vez a la semana durante cuatro semanas consecutivas en un periódico local.

## **Las tasas judiciales que se cobran en una acción de ejecución hipotecaria**

La tasa judicial para presentar una demanda de ejecución hipotecaria es de \$250. La tasa judicial para presentar una respuesta a una ejecución hipotecaria es de \$175. Se cobra una tasa judicial de \$50 por cualquier aviso de un pedimento.

La tasa judicial se puede cargar a la cuenta de un abogado en la Secretaría del Tribunal Superior o se puede entregar en forma de un cheque o giro postal o bancario pagadero al Treasurer, State of New Jersey con el alegato. Se puede desistir de cobrar las tasas judiciales para presentar una ejecución hipotecaria únicamente de acuerdo con una orden asentada por un juez de Equidad General o un juez supervisor de los jueces del condado de jurisdicción, después de haber hecho una determinación de que la parte que trata de conseguir que no le cobren las tasas es indigente.

## **La administración de la causa**

Una vez que usted haya presentado su respuesta (y la Oficina de Ejecuciones Hipotecarias la haya registrado como respuesta disputadora), usted recibirá otros papeles del abogado del prestamista y avisos del tribunal. A menudo el abogado del prestamista presenta un pedimento para suprimir la respuesta o para obtener un fallo rápido. Si usted no entiende estos papeles o lo que pasará en el tribunal, puede querer comunicarse con un abogado de acuerdo con la sugerencia que se le hizo anteriormente. **No pase por alto las solicitudes judiciales subsiguientes o los avisos judiciales de conferencias o audiencias.**

Usted debe mantener al tribunal y a la otra parte al tanto de su actual dirección y número de teléfono para que el tribunal y la otra parte puedan seguir comunicándose con usted. Si usted se muda, no lo buscarán. Si cualquier información que usted le dio al tribunal en su respuesta cambia, envíe otra carta con la nueva información al Secretario, incluyendo el número de la causa y los nombres y apellidos de las partes, y asegúrese de dar su dirección anterior.

## **Los pedimentos presentados al Juez**

Si se disputa el estatus de la causa de una ejecución hipotecaria, entonces todos los pedimentos se hacen directamente al juez de Equidad General asignado al condado en que se encuentra el inmueble. La fecha de retorno del pedimento (es decir, la fecha en que se ha señalado la vista del asunto) se programa para darles a todas las partes un aviso de 16 días más 3 días para la entrega por correo. Sepa que un pedimento para obtener un fallo rápido (es decir, un pedimento que solicita que el tribunal resuelva la causa a favor de la parte que presenta el pedimento sin que haya juicio porque no existe ninguna disputa en cuanto a los hechos de la causa y las leyes apoyan la posición de la parte que presenta el pedimento) requiere 28 días más 3 días para la entrega por correo.

## **Los pedimentos presentados a la Oficina de Ejecuciones Hipotecarias**

Se puede pedir que la decisión de un pedimento se rinda en cualquier día hábil siempre y cuando se conceda el número días de aviso establecido según la *Regla* 1:6-3. Para la mayoría de los pedimentos ese período es de 19 días (un aviso de 16 días más 3 días para la entrega por correo).

## **Si un pedimento se presenta a la Oficina de Ejecuciones Hipotecarias, ¿es necesario que las partes comparezcan?**

No. La Oficina de Ejecuciones Hipotecarias no es una oficina de audiencias, y una comparecencia personal en la Oficina de Ejecuciones Hipotecarias no servirá como objeción. Presente su objeción por escrito o, si es apropiado, su contra-pedimento a la Oficina de Ejecuciones Hipotecarias (Office of Foreclosure), PO Box 971, 25

Market Street, Trenton, New Jersey 08625, a la parte que presentó el pedimento y a todas las partes que han comparecido en la acción. Es necesario que los pedimentos disputados sean vistos por un juez de Equidad General asignado al condado en que se encuentra el inmueble; el expediente de la causa se enviará al juez para una resolución, y el juez le avisará la hora y el lugar de la vista. Usted también puede enviar una copia de cortesía de su objeción o contra-pedimento al juez de Equidad General asignado al condado en que se encuentra el inmueble (el expediente de la causa enviado de Trenton incluirá la copia presentada de su objeción o contra-pedimento).

Nota: Sepa que si una parte se opone a un pedimento presentado a la Oficina de Ejecuciones Hipotecarias, dicha oficina no tomará ninguna medida substantiva adicional para procesar la causa de ejecución hipotecaria hasta que el juez de Equidad General vea el pedimento y resuelva la disputa.

## **Las ejecuciones hipotecarias y los inquilinos**

Si un propietario alquila una residencia u otra propiedad y dicha residencia o propiedad enfrenta una ejecución hipotecaria, es posible que los inquilinos residenciales estén protegidos por el estatuto de Nueva Jersey Contra el Desahucio, *N.J.S.A. 2A:18-61.1 a 61.12*. Los inquilinos residenciales legítimos tienen derecho a permanecer en la propiedad a pesar de una ejecución hipotecaria.

Dado que los prestamistas no saben los nombres y apellidos de los inquilinos, frecuentemente la demanda de una ejecución hipotecaria nombrará a “John Doe, Inquilinos números 1 a 10.” Si un prestamista no sabe que la propiedad está alquilada, es posible que un inquilino sea informado de la ejecución hipotecaria por primera vez cuando el prestamista tiene una orden judicial de tenencia y está tratando de sacar a los inquilinos de la propiedad. Si usted es un inquilino y recibe una demanda, debe consultar con un abogado. También puede suministrar una copia de su contrato de arrendamiento al abogado del prestamista.

## **¿Cómo pueden las partes o el público obtener copias de los papeles presentados en una acción de ejecución hipotecaria?**

Los expedientes de ejecuciones hipotecarias son expedientes públicos. Se pueden examinar en la Secretaría del Tribunal Superior en Trenton o en terminales de acceso público en los tribunales de los condados. Se pueden comprar copias al costo corriente. Para información para ver u obtener copias de expedientes de ejecuciones hipotecarias vaya al siguiente sitio web: [http://www.judiciary.state.nj.us/superior/copies\\_court\\_rec.htm](http://www.judiciary.state.nj.us/superior/copies_court_rec.htm) (en inglés) o llame a la Unidad de Servicio al Cliente de la Secretaría del Tribunal Superior al 609-421-6100.

## **¿Cómo los compradores en una venta judicial obtienen posesión de un inmueble en ejecución hipotecaria?**

Si un fallo de ejecución hipotecaria otorga la posesión al demandante o a una tercera parte compradora en la venta judicial, la Oficina de Ejecuciones Hipotecarias puede emitir un auto de posesión. Un auto de posesión contiene las instrucciones judiciales al alguacil de policía de sacar a los ocupantes del inmueble. Un comprador que es una tercera parte debe suministrar a la Oficina de Ejecuciones Hipotecarias una copia del título de la propiedad del alguacil de policía junto con un original y una copia del auto de posesión y un affidavit o una certificación que exponga (1) los nombres y apellidos de las partes que se van a desahuciar y (2), si corresponde, que las partes que se van a desahuciar no están protegidas por el estatuto de Nueva Jersey contra el Desahucio y por qué no están protegidas. Una sociedad anónima, una sociedad de responsabilidad limitada o una sociedad en comandita debe estar representada por un abogado para solicitar un auto de posesión.

## **¿Cuáles son las órdenes que se deben obtener del Juez de Equidad General en lugar de la Oficina de Ejecuciones Hipotecarias?**

Hasta en acciones de ejecución hipotecaria no disputadas, algunas órdenes se deben conseguir del juez de Equidad General del condado de jurisdicción. Esta son órdenes que no figuran en la lista de la *Regla 1:34-6* que requiere el ejercicio de la discreción judicial. Incluyen órdenes para formas especiales de entrega; órdenes para nombrar a recibidores de alquileres, un tutor *ad litem* (una persona nombrada por el tribunal solamente para tomar acción legal de parte de menores o adultos que no pueden manejar sus propios asuntos), abogados de partes en el servicio militar o peritos especiales para vender bienes inmuebles; órdenes para rescindir fallos de ejecución hipotecaria

sin el consentimiento del demandante; órdenes para suspender una venta judicial o un desahucio u órdenes para rescindir una venta judicial.

### **¿Qué es el dinero sobrante?**

Puede haber dinero sobrante como resultado de una venta judicial. Si una venta judicial produce más dinero que el que se necesita para satisfacer el fallo de ejecución hipotecaria, entonces el alguacil de policía entrega el dinero extra al Secretario del Tribunal Superior. Dicho dinero queda en el lugar del terreno mismo para el propósito de distribución entre los poseedores de gravámenes con un interés en el inmueble o los propietarios anteriores.