

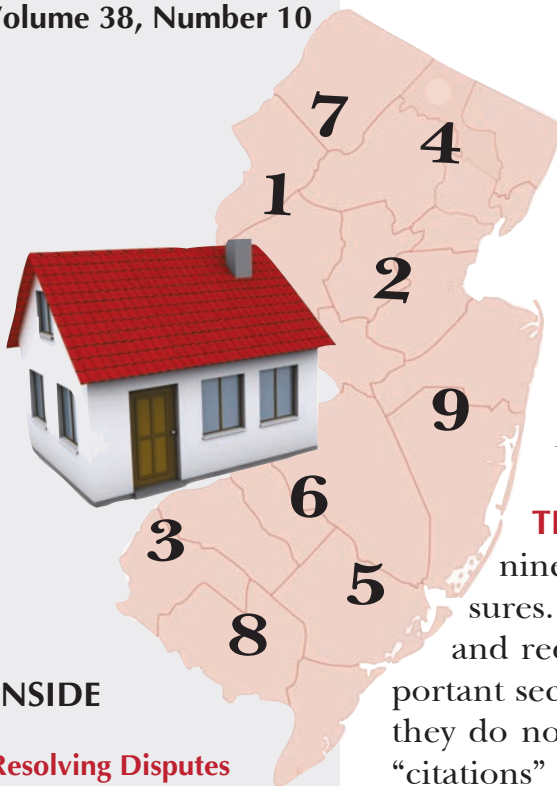
Cuáles son sus derechos legales: La versión en español la encontrará al reverso

# Looking Out For Your Legal Rights®

December 2019

Published by Legal Services of New Jersey

Volume 38, Number 10



## Nine New Laws that *Reduce Foreclosures* in New Jersey

*Jointly authored by Renee Cadmus,  
Robert Casagrand, Maryann Flanigan, and  
Jeremy Silberman of the Foreclosure  
Defense Project and Marine Tabory, Duke LLM*

**THIS YEAR**, Governor Phil Murphy signed nine new laws that affect New Jersey foreclosures. The laws aim (or try) to help homeowners and reduce foreclosures generally. The most important sections of the laws are explained below, but they do not cover every single part of the laws. The “citations” (letters and numbers next to each section title) are codes used to find laws online or in a law library.

### INSIDE

**Resolving Disputes  
Through Private  
Citizen Complaints**

– Page 4

**Code Blue: New Jersey’s  
Emergency Cold  
Weather Shelters**

– Page 7

**Cost of Living  
Adjustment (COLA)  
Coming in January**

– Page 7

### **1. Sheriff’s Sale Delays (N.J.S.A. 2A:50-64)**

At the end of many foreclosure cases, a sheriff’s sale is scheduled to sell the foreclosed house at auction.

Under the new law, defendants (people named personally) in a foreclosure case can ask for two (2) delays of the house sale, up to 30 days each time. To request a delay, the defendant should call the county sheriff’s office before the first scheduled sale date.

*Continued on page 2*

Continued from page 1

The old law only allowed delays up to 14 days; the new law, in effect since July 28, 2019, provides a way to delay the sale for an extra month.

## 2. Statute of Limitations (N.J.S.A. 2A:50-56.1)

The new law limits the time frame for a bank or lender (the term “lender” used throughout this article refers to the bank, lender, or loan servicer) to file a foreclosure case. The lender now must file by the earliest of the following:

- a) Six (6) years from the most recent missed regular payment (date of default);
- b) Six (6) years from the maturity date in the loan note or the mortgage; or
- c) Thirty-six (36) years from the date when the mortgage was recorded.

The old law allowed foreclosures to be filed within 20 years of the most recent missed regular payment.

## 3. Foreclosure Mediation (N.J.S.A. 2A:50-56, N.J.S.A. 2A:50-74, and NJ Court Rule 4:64-1B)

The foreclosure mediation program is a free court-sponsored program for residential homeowners who are in

foreclosure. The program is designed to help find alternative outcomes to mortgage foreclosure.

A homeowner has up to 60 days after service of the foreclosure complaint to enter the program by filing the mediation request form with the court. The homeowner may have to work with a HUD-certified housing counseling agency (U.S. Department of Housing and Urban Development) in order to submit the mediation request. For more information about this requirement, homeowners can contact the New Jersey Housing & Mortgage Finance Agency at 609-278-7508.

After 60 days, the homeowner can file papers with the court (a “motion”) to make a late request for mediation. If the mediation request is approved, the court will follow these steps:

**Scheduling.** The Superior Court Clerk’s Office will send a letter to all homeowners about the mediation, and then will schedule an “initial conference” (first meeting) between the parties within 45 days of the letter date.

**Initial conference.** The initial conference between the parties will be conducted by telephone or other electronic

## Looking Out For Your Legal Rights®

*Looking Out* is published 10 times a year by Legal Services of New Jersey. If you are a Legal Services client, you can pick up a copy at your local Legal Services office. Or read it on our website, [www.lsnjlaw.org](http://www.lsnjlaw.org).

**Subscriptions** are \$20 a year. For more information, email [publications@lsnj.org](mailto:publications@lsnj.org).

**View Back Issues** at [www.lsnjlaw.org](http://www.lsnjlaw.org).

**Change of Address**—Please send us your new address and a copy of your *Looking Out* mailing label.

**Suggestions or Comments?** Send all correspondence to: Editor, *Looking Out*, Legal Services of New Jersey, P.O. Box 1357, Edison, NJ 08818-1357, or email [publications@lsnj.org](mailto:publications@lsnj.org).

This newsletter is for general information only. If you have a legal problem, you should see a lawyer.

*Looking Out* is partially funded by the IOLTA Fund of the Bar of New Jersey.

© 2019 Legal Services of New Jersey

*Looking Out For Your Legal Rights* is a federally registered trademark of Legal Services of New Jersey.

form. The homeowner and lender will share important financial information and paperwork within a certain quick time frame.

**Second conference.** If the homeowner and lender have more information to share or need more time, the court can schedule a second conference (second meeting) within 45 days of the initial conference.

- If the *homeowner* does not try his/her best to provide information and participate in the meetings, the mediation may be cancelled.
- If the *lender* does not review the homeowner's financial information or does not attend the sessions, a judge will require the lender to explain the improper actions.

**Mediation session.** Within 30 days of the last conference, the Superior Court Clerk's Office will schedule a mediation meeting at the courthouse. If the homeowner and lender cannot agree on a decision at the first mediation session, a second session can be scheduled within 15 days. If a third session is needed, the court has to be involved.

There are other requirements for homeowners to participate in mediation, which include having a financial interest in the property and other important items.

#### **4. Reinstatement ("Restart") of a Foreclosure Action (N.J.S.A. 2A:50-56.3 and NJ Court Rule 4:64-8)**

If a foreclosure case is filed, but none of the parties (people or lender) in the case file documents for 12 months, the court may dismiss (or cancel) the case.

The lender will be able to reinstate (restart) the case, but will have to pay a

\$500 reinstatement fee. The lender cannot pass this cost on to the homeowner.

#### **5. Creditor Contact Information (N.J.S.A. 46:10B-51)**

Creditors (usually "loan servicers") must send contact information to the township clerk when filing a foreclosure. The contact information must be included in the foreclosure complaint that gets filed with the court. If the information changes while the case is active, the creditor is required to update it within 10 days of the change.

#### **6. Condominium and Homeowner Association Lien Super-Priority (N.J.S.A. 46:8B-21 and N.J.S.A. 45:22A-44.1)**

A homeowner who lives in a "common interest" community, like a condominium or homeowner association neighborhood, is usually billed for dues and assessments. Not paying those bills could lead to a foreclosure, separate from a foreclosure for unpaid mortgage bills.

Associations are now entitled to "super-priority" liens covering six (6) months per year of unpaid association bills. This means the association can file papers in a mortgage foreclosure case to get paid for back bills before the mortgage company gets paid. The association must take many steps to keep this priority.

*NOTE:* This new law does not apply to "co-ops" or cooperative housing communities.

#### **7. Vacant and Abandoned Residential Property (N.J.S.A. 2A:50-73)**

If a property is vacant and abandoned (meaning no one lives there and no one is coming back), the lender

can request a faster foreclosure process to take back ownership of the property.

### **8. Mortgage Servicers Licensing Act (N.J.S.A. 17:16F-27 and N.J.S.A. 17:1C-34)**

Mortgage servicers are usually the companies that send monthly mortgage statements and collect mortgage payments. Also they are usually the people you would ask if you have questions about your loan. Often, mortgage servicers file the foreclosure complaint for the lender that owns a mortgage.

Under the new law, most mortgage servicers must be licensed with the New Jersey Department of Banking and Insurance (NJ DOBI). A mortgage servicer must also provide information

to NJ DOBI, including how much they charge in costs and fees for servicing, how many of its loans are behind on payments, and the number of foreclosures that they filed that year. There are other duties, as well.

### **9. Licensing Requirements for Residential Mortgage Lending (N.J.S.A. 2A:50-56 and N.J.S.A. 17:11C-1)**

Residential mortgage lenders are usually the companies that provide the actual money for a mortgage. Many homeowners do not communicate with the residential mortgage lender after the original mortgage loan closing.

Under the new law, many out-of-state lenders now must be licensed with NJ DOBI. There are other duties, also. □

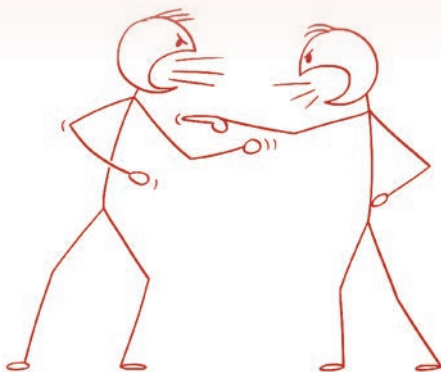
---

## **Resolving Disputes Through Private Citizen Complaints**

*By Harold Rubenstein, Vice President of Pro Bono Operations*

■ Your neighbor regularly rakes his leaves onto your property and refuses to stop. Consequently, you file a private citizen complaint in your town's municipal court.

■ A customer buys a shirt and pays with a check but has no money in his checking account. The store owner files a private citizen complaint in the local municipal court, seeking payment from the customer.



In each case, private citizen complaints are filed in municipal courts to resolve disputes. This type of action can be taken by individuals and businesses in matters not involving police or government agencies. You do not have to be a U.S. citizen to file such a complaint.

### **A practical way to resolve disputes**

While it may seem that only governmental officials, like police or code inspectors, are the ones who file complaints, municipal courts also accept and decide complaints filed by private individuals and businesses, particularly when police are not involved. In these matters, the individual or business is the *complainant*, and the alleged offender is the defendant. While private complaints

are few compared to matters filed in municipal courts statewide, they offer a practical way to resolve certain types of disputes.

### **NJ Supreme Court weighs in**

In 2017, the New Jersey Supreme Court created a special committee to examine how the rule guiding private citizen complaints was working and whether it should be updated. The committee focused its review on *Acceptance of Complaint*. “The municipal court administrator or deputy court administrator *shall accept for filing every complaint made by any person*” (emphasis added). As written, the rule clearly states that anyone, not just a public official acting on official business, can file a municipal court complaint. Underlying this rule is an important public policy: “a policy of full access of the citizenry to the court system as the appropriate mechanism for the resolution of disputes.” Even if this access is occasionally misused, the committee recommended that court rules not be changed to limit access to municipal courts. The committee recognized that open courts give individuals the opportunity to be heard in a public forum.

The New Jersey Supreme Court reviewed the committee’s report and made several administrative determinations. The most important of them are summarized below:

- **All private citizen complaints accepted.** The Court agreed to continue the policy of municipal courts accepting all private citizen complaints. The municipal court system already has routine processes for filing private citizen complaints. Court staff has

informational handouts and forms, and can assist in other languages as needed. A complaint requires a written statement of the facts regarding an offense, signed by the person filing the complaint (complainant). While an optional complaint form is available from the court, complaints can be submitted in person, but not by e-mail.

What municipal court staff cannot do is give complainants legal advice, select the criminal charge or violation to apply, offer legal research, complete the complaint forms, or in any way compromise the neutrality of the court.

- **A clearer definition of probable cause.** Filing a private citizen complaint merely begins a court process. The fact that a municipal court accepts a complaint for filing does not mean it has made any decision or finding that allegations in the complaint are proven or true. Filing is only a claim of wrongdoing. It does not establish a finding of probable cause—that is, reason to believe that an offense has been committed, that the defendant committed it, and that a summons (compelling someone to come to court) or a complaint-warrant for the arrest of a defendant has been, or should be, issued. Probable cause establishes whether the municipal court complaint will be considered further.

- **No limitation on types of complaints.** The Court agreed there should not be any limitation on the types of private citizen complaints that municipal courts can accept. No special screening procedures are used to eliminate some types of complaints when they are first filed. But complaints may be dismissed

after review by court officials if they do not meet other standards for court consideration, such as being beyond the municipal court's jurisdiction.

### What about complaints against public officials?

While the policy of open access to municipal courts will continue, the New Jersey Supreme Court approved several changes to municipal court rules to ensure greater scrutiny, protection, and control over private citizen complaints involving defendants who are public officials or candidates for public or judicial office.

- **Private individuals can make and sign municipal court complaints.** But only a “judicial official” (a judge or a municipal court administrator/deputy administrator authorized by the judge) can issue a summons or a complaint-warrant. The judicial official may issue a summons or complaint-warrant only for disorderly or petty disorderly persons offenses, or for nondisorderly persons offenses. A summons or complaint-warrant that charges someone with an indictable offense (a serious criminal charge) can be issued only by a judge.

- **Prosecutors must review private complaints against public officials.** Prior to the issuance of a summons or complaint-warrant, a county prosecutor must review all private citizen complaints alleging disorderly persons offenses against a political candidate, nominee, or public office holder. The county prosecutor, in turn, can approve

the matter (pursue charges), or deny it (not pursue or prosecute the complaint). The county prosecutor can also modify the charges prior to approval. The county prosecutor has 45 days to review such complaints, with a possible 10-day extension for good cause. After review, if the complaint is denied, notice of denial is provided to the complainant and defendant. The county assignment judge is also notified.

- **Prosecutors must review private complaints alleging indictable offenses against any person.** The county prosecutor reviews such charges under the same guidelines noted above. In this situation, though, when the county prosecutor neither approves nor denies approval within the 45-day period, the matter is deemed “not objecting” and will be considered for judicial review of probable cause. Notice is then provided to the county assignment judge, the party who filed the complaint, and the defendant.

**The New Jersey Supreme Court's has reaffirmed the municipal court role** as an open forum for dispute resolution within its jurisdiction. The Supreme Court's 2020 procedural revisions will provide important oversight for potentially high-profile complaints, ensuring better control over possible misuse of the municipal court complaint process. All of us can look to municipal courts as one more way to resolve disputes in appropriate cases.

For more information, check the website of the municipal court where you want to file a private complaint. □

## CODE BLUE

### New Jersey's Emergency Cold Weather Shelters



A **CODE BLUE ALERT** is declared when temperatures drop below freezing and weather conditions pose a danger to the homeless population. A Code Blue Alert allows authorities to take homeless people to local shelters or other agencies, known as “warming centers.” Shelters make additional beds and space available until conditions improve and the alert is called off.

When a Code Blue Alert has been issued, a network of agencies provides shelter, food, and clothing for people in need. Weather and temperature guidelines vary at different facilities and not all counties participate in the alert system.

Warming stations are generally open during the day for people who need a place to stay warm. Some are emergency shelters and others are general homeless shelters.

To find out if a Code Blue Alert has been issued in your county, contact the local police or visit the county or town website. For the most up-to-date information on shelters and warming centers, call 2-1-1. A list of Code Blue facilities is also available on our website at [http://bit.ly/LSNJLAW\\_CodeBlue](http://bit.ly/LSNJLAW_CodeBlue). □

## COLA coming in January

Social Security and Supplemental Security Income benefits will increase 1.6% in 2020. The cost-of-living adjustment will begin in January, and increased payments to SSI beneficiaries will begin December 31. If you receive Social Security or SSI, you should be notified by mail in early December about your new benefit amount. You can also view the information online through your “My Social Security” account, at [www.socialsecurity.gov/myaccount](http://www.socialsecurity.gov/myaccount). □

# Cuáles son sus derechos legales

Diciembre 2019

Publicado por los Servicios Legales de Nueva Jersey

## ÍNDICE

**Cómo solucionar disputas a través de demandas de ciudadanos particulares**

– Page 6

**EL CÓDIGO AZUL: Los albergues y refugios en Nueva Jersey en caso de emergencia durante la temporada de frío**

– Page 9

**En enero habrá un ajuste por costo de vida, COLA**

– Page 9

## En Nueva Jersey hay nueve nuevas leyes que sirven para reducir el número de ejecuciones hipotecarias

**ESTE AÑO**, el Gobernador Phil Murphy firmó nueve nuevas leyes que afectan el proceso de las ejecuciones hipotecarias en Nueva Jersey. Estas leyes tienen como finalidad (o intención) ayudar a los propietarios de viviendas y en general, reducir las ejecuciones hipotecarias. A continuación se explican las secciones más importantes de dichas leyes, pero no se cubren cada una de las partes de las mismas. Las “citas” (letras y números que aparecen al lado del título de cada sección) son los códigos que sirven para buscar las leyes en Internet o en una biblioteca jurídica.

El boletín de educación jurídica para los habitantes de Nueva Jersey

Traducidos del inglés por Al Moreno y Humberto Salinas, y corregidos por Olga Torner del servicio lingüístico o en LSNJ



*Escrito conjuntamente por Renee Cadmus, Robert Casagrand, Maryann Flanigan, y Jeremy Silberman del Proyecto de defensa contra la ejecución hipotecaria y Marine Tabor, Duke LLM*

## 1. Los aplazamientos de la subasta judicial (N.J.S.A. 2a:50-64)

Al final de muchos casos de ejecución hipotecaria, se programa una subasta pública para la venta de su casa.

De acuerdo con la nueva ley, todo demandado (las personas mencionadas) en un caso de ejecución hipotecaria puede solicitar dos (2) aplazamientos de la venta, por un periodo de hasta 30 días cada uno. Para solicitar un aplazamiento, el demandado debe llamar a la oficina del sheriff del condado antes de la primera fecha programada para la subasta.

La antigua ley sólo permitía aplazamientos de 14 días; la nueva ley, en vigor desde el 28 de julio de 2019, proporciona una forma de retrasar la venta por un mes adicional.

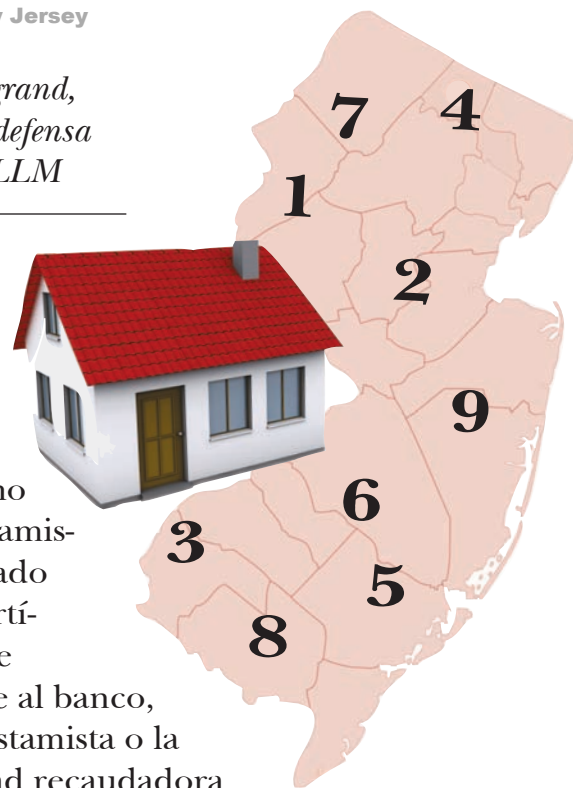
## 2. El régimen de prescripción (N.J.S.A. 2a: 50- 56.1)

La nueva ley limita el tiempo que el banco o prestamista tiene para presentar un caso de ejecución hipotecaria; (el

término “prestamista” usado este artículo se refiere al banco, el prestamista o la entidad recaudadora del préstamo). En la actualidad, el prestamista tendrá que iniciar el proceso a raíz de lo que suceda más pronto:

- a) Seis (6) años a partir del incumplimiento de pago más reciente (la fecha del incumplimiento).
- b) Seis (6) años a partir de la fecha de vencimiento del pagaré o la hipoteca; o
- c) Treinta y seis (36) años a partir de la fecha en que se registró la hipoteca.

La antigua ley permitía que se interpusiera una ejecución hipotecaria dentro



### *Cuáles son sus derechos legales*

*Looking Out* es publicada 10 veces al año por los Servicios Legales de Nueva Jersey. Si usted es un cliente de los Servicios Legales, puede obtener una copia en la oficina de Servicios Legales de su localidad. También puede leer *Looking Out* en nuestro sitio Web [www.lsnj.org/espanol](http://www.lsnj.org/espanol).

La suscripción cuesta \$20 dólares por año.

Puede ver números atrasados en [www.lsnj.org/espanol](http://www.lsnj.org/espanol).

**Cambio de dirección**—Si se muda, envíenos su nueva dirección y una copia de la etiqueta pegada al último ejemplar de *Looking Out*.

**Comentarios**—Si tiene alguna sugerencia o comentario con respecto a *Looking Out*, nos gustaría oírlo. Envíe toda correspondencia a: Editor, *Looking Out* Legal Services of New Jersey, P.O. Box 1357, Edison, NJ 08818-1357, [publicaciones@lsnj.org](mailto:publicaciones@lsnj.org)

Este boletín de noticias es sólo una información general. Si tiene un problema jurídico, usted debería ver a un abogado.

Una parte del costo de esta publicación se cubrió con la ayuda proporcionada por el fondo IOLTA del colegio de abogados de Nueva Jersey.

de los 20 años del incumplimiento de pago más reciente.

### 3. La mediación en casos de ejecución hipotecaria (N.J.S.A. 2A:50-56, N.J.S.A. 2A:50-74, and NJ Court Rule 4:64-1B).

El programa gratuito de mediación es patrocinado por la judicatura para cualquier propietario de vivienda residencial que esté en un proceso de ejecución hipotecaria. El programa está diseñado para ayudarle a encontrar alternativas a dicha ejecución.

El propietario tiene hasta 60 días después de la notificación para ingresar en el programa, presentando el formulario de solicitud ante el tribunal. El propietario puede que tenga que coordinar con una agencia de asesoramiento para la vivienda certificada por el HUD ( Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano) para poder presentar la solicitud de mediación. Para obtener más información acerca de este requisito, cualquier propietario de vivienda puede ponerse en contacto en Nueva Jersey con la Agencia para la Vivienda y el Financiamiento Hipotecario, marcando el (609) -278-7508.

Pasados 60 días, el propietario puede presentar los papeles ante el tribunal (un “pedimento”) para hacer una solicitud tardía de mediación. Si se le aprueba la solicitud, el tribunal seguirá estos pasos:

**La planificación.** La oficina del secretario del Tribunal Superior enviará una carta a todos los propietarios informándoles de la mediación, y luego programará una “conferencia inicial” (la primera reunión) entre las partes, que se llevará a cabo dentro de los 45 días desde la fecha de la carta.

**La conferencia inicial.** La conferencia inicial entre las partes será por teléfono o por cualquier otro medio electrónico. El propietario y el prestamista se intercambiarán información financiera y documentos importantes dentro de un determinado breve plazo de tiempo.

**La segunda conferencia.** Si el propietario de la vivienda y el prestamista tienen más información para compartir o necesitan más tiempo, el tribunal puede programar una segunda conferencia (la segunda reunión) que se llevará a cabo dentro de los 45 días desde la fecha de la conferencia inicial.

- Si el propietario no hace todo lo posible para proporcionar información y participar en las reuniones, la mediación puede ser cancelada.
- Si el prestamista no revisa la información financiera del propietario o no asiste a las sesiones, el juez le exigirá al prestamista que explique dichas acciones indebidas.

**La sesión de mediación.** Dentro de los 30 días desde la última conferencia, la oficina del secretario del Tribunal Superior programará una reunión de mediación en los juzgados. Si el propietario y el prestamista no pueden llegar a un acuerdo durante la primera sesión de mediación, se puede programar una segunda sesión antes de los 15 días. Si es necesario llevar a cabo una tercera sesión, se tendrá que involucrar al tribunal.

Hay otros requisitos para que los propietarios puedan participar en la mediación, que incluyen tener un interés financiero en la propiedad y otros puntos importantes.

#### **4. El restablecimiento (“Reinicio”) de una Acción de Ejecución Hipotecaria (N.J.S.A. 2A:50-56.3 y NJ Court Rule 4:64-8)**

Si se inicia un caso de ejecución hipotecaria, pero ninguna de las partes (personas o prestamista) presenta documentos durante 12 meses, el tribunal puede desestimar (o cancelar) el caso.

El prestamista podrá restablecer (reiniciar) el caso, pero tendrá que pagar un cargo de restablecimiento de 500 dólares. El prestamista no puede traspasar este costo al propietario.

#### **5. Información para contactar al acreedor (N.J.S.A. 46:10B-51)**

Los acreedores (generalmente los “recaudadores de préstamos”) cuando inician una ejecución hipotecaria tienen que enviar la información de contacto al secretario municipal. Esta información tiene que estar incluida en la demanda de ejecución hipotecaria que se presente al tribunal. Si la información cambia mientras el caso está vigente, el acreedor está obligado a actualizarla dentro de los 10 días siguientes al cambio.

#### **6. Los gravámenes súper prioritarios para las asociaciones de propietarios de viviendas y condominios (N.J.S.A. 46:8B-21 y N.J.S.A. 45:22A-44.1)**

Un propietario que vive en una comunidad de “interés común”, como un condominio o una asociación de propietarios del vecindario, suele pagar cuotas y gravámenes. El no pagar estas facturas podría conducir a una ejecución hipotecaria, a parte del proceso por falta del pago de la hipoteca.

Estas asociaciones ahora tienen derecho a gravámenes “súper prioritarios”

que cubran seis (6) meses al año por facturas adeudadas a la asociación. Esto significa que la asociación puede presentar documentos en un caso de ejecución hipotecaria para obtener el pago de facturas adeudadas antes de que se le pague al prestamista. La asociación tiene que tomar muchas medidas para retener esta prioridad.

Nota: Esta nueva ley no se aplica en el caso de “cooperativas” o comunidades de vivienda cooperativa.

#### **7. La Propiedad Residencial Vacante y Abandonada (N.J.S.A. 2A:50-73)**

Si una propiedad queda vacante y abandonada (es decir que nadie vive allí y nadie va a regresar), el prestamista puede solicitar un proceso rápido de ejecución hipotecaria para volver a tomar posesión del inmueble.

#### **8. Ley para la licencia a los prestadores de servicios hipotecarios (N.J.S.A. 17:16F-27 y N.J.S.A. 17:1C-34)**

Los prestadores de servicios hipotecarios suelen ser empresas que envían extractos mensuales de pagos hipotecarios y cobran los pagos de la hipoteca. Además, normalmente son las personas a las que usted haría cualquier pregunta que tenga acerca de su préstamo. A menudo, los prestadores de servicios hipotecarios inician una demanda de ejecución hipotecaria a nombre del prestamista propietario de la hipoteca.

De acuerdo a esta nueva ley, ahora, muchos de los prestadores de servicios hipotecarios tendrán que ser licenciados por el Departamento de Banca y Seguros en Nueva Jersey (NJ DOBI). El agente hipotecario también tiene que proporcionarle información al NJ DOBI, incluyendo cuánto cobra en costos y

gastos de mantenimiento, cuántos de sus préstamos están retrasados en los pagos, y el número de ejecuciones hipotecarias que ha solicitado durante ese año. Además de estas, también tienen otras obligaciones.

**9. Requisitos para la obtención de una Licencia para brindar Préstamos Hipotecarios Residenciales (N.J.S.A. 2A:50-56 y N.J.S.A. 17:11C-1)**

Los prestamistas hipotecarios residenciales son normalmente las empresas que prestan el dinero para una hipoteca. Muchos propietarios de vivienda no se comunican con el prestamista residencial después del cierre del préstamo hipotecario original.

De acuerdo a esta nueva ley, ahora, muchos prestamistas localizados fuera del estado tendrán que ser licenciados por NJ DOBI. Hay, además, otros deberes que deben cumplir. □

## Los Programas de los Servicios Legales de Nueva Jersey

### Programa estatal para la coordinación Los Servicios Legales de Nueva Jersey

100 Metroplex Drive, Suite 402 (P.O. Box 357)  
Edison, NJ 08818-1357  
732-572-9100

LSNJLAW<sup>SM</sup>, la línea directa gratuita  
de asistencia jurídica para todo el estado:  
1-888-LSNJ-LAW (1-888-576-5529)

### Los programas regionales

#### Central Jersey Legal Services

Condado de Mercer . . . . . 609-695-6249  
Condado de Middlesex . . . 732-249-7600  
Condado de Union . . . . . 908-354-4340

#### Essex-Newark

Legal Services . . . . . 973-624-4500

#### Legal Services of Northwest Jersey

Condado de Hunterdon . . . 908-782-7979  
Condado de Morris . . . . . 973-285-6911  
Condado de Somerset . . . . 908-231-0840  
Condado de Sussex . . . . . 973-383-7400  
Condado de Warren . . . . . 908-475-2010

#### Northeast New Jersey Legal Services

Condado de Bergen . . . . . 201-487-2166  
Condado de Hudson . . . . . 201-792-6363  
Condado de Passaic . . . . . 973-523-2900

#### South Jersey Legal Services

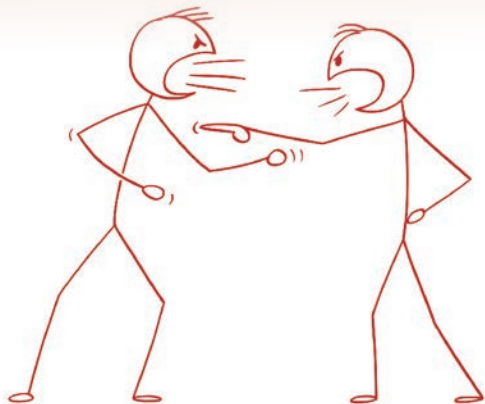
La oficina central de admisión  
para SJLS . . . . . 800-496-4570  
Condado de Atlantic . . . . 609-348-4200  
Condado de Burlington . . 609-261-1088  
Condado de Camden . . . . 856-964-2010  
Condado de Cape May . . . 609-465-3001  
Condado de Cumberland . 856-691-0494  
Condado de Gloucester . . 856-848-5360  
Condado de Monmouth . . 732-414-6750  
Condado de Ocean . . . . . 732-608-7794  
Condado de Salem . . . . . 856-691-0494

## Cómo solucionar disputas a través de demandas de ciudadanos particulares

Por Harold Rubenstein, Vicepresidente, de operaciones pro bono

■ Su vecino regularmente rastilla sus hojas en su propiedad y se niega a dejar de hacerlo. Como consecuencia, usted presenta una demanda como ciudadano particular en el tribunal municipal de su ciudad.

■ Un cliente compra una camisa y paga con un cheque, pero no tiene dinero en su cuenta corriente. El dueño de la tienda presenta una demanda como ciudadano particular al tribunal municipal local, para conseguir el pago del cliente.



En ambos casos, las demandas de ciudadanos particulares se presentan en los tribunales municipales para solucionar disputas. Este tipo de acción la pueden tomar tanto individuos como empresas en asuntos que no involucren a la policía o agencias gubernamentales. No hace falta ser ciudadano estadounidense para presentar dicha demanda.

### Una forma práctica de resolver disputas

Si bien puede parecer que solo los funcionarios gubernamentales, como la policía o los inspectores de código, son los que presentan las demandas, los tribunales municipales también aceptan y resuelven las demandas presentadas por particulares y empresas, especialmente cuando la policía no está involucrada. En estos asuntos, el individuo o empresa es el demandante, y el presunto delincuente es el demandado. Si bien las demandas particulares son pocas en comparación con los asuntos presentados en los tribunales municipales de todo el estado, ofrecen una forma práctica de solucionar ciertos tipos de disputas.

### La Corte Suprema de Justicia de Nueva Jersey interviene

En 2017, La Corte Suprema de Nueva Jersey creó un comité especial para examinar cómo funcionaba la norma que rige las demandas de ciudadanos particulares y si debía actualizarse. Dicho comité centró su revisión en la aceptación de la demanda. “El administrador del tribunal municipal o el administrador adjunto del tribunal aceptará la presentación de todas las demandas hechas por cualquier persona” (énfasis agregado). Tal como está escrito, la regla establece claramente que cualquiera, no solo un funcionario público que actúa en asuntos oficiales, puede presentar una demanda ante un tribunal municipal. De forma subyacente a

esta regla existe una política pública importante: “una política de acceso total de la ciudadanía al sistema judicial como el mecanismo apropiado para la resolución de disputas”. Incluso si este acceso se usa ocasionalmente de forma indebida, el comité recomendó que no se cambien las reglas del tribunal para limitar el acceso a los tribunales municipales. El comité reconoció que los tribunales abiertos brindan a las personas la oportunidad de ser escuchadas en un foro público.

La Corte Suprema de Nueva Jersey revisó el informe del comité e hizo varias determinaciones administrativas. Las más importantes se resumen a continuación:

- **Se aceptan todas las demandas de ciudadanos particulares.** El Tribunal acordó continuar con la política de los tribunales municipales que aceptan todas las demandas de ciudadanos particulares. El sistema judicial municipal ya cuenta con procesos rutinarios para presentar demandas de ciudadanos particulares. El personal del tribunal tiene folletos informativos y formularios, y puede ayudar en otros idiomas según sea necesario. Una demanda requiere una declaración escrita de los hechos relacionados con un delito, firmada por la persona que presenta la demanda (demandante). Si bien el tribunal dispone de un formulario de demanda opcional, las demandas pueden presentarse en persona pero no por correo electrónico.

Lo que el personal del tribunal municipal no puede hacer es brindar asesoría legal a los demandantes, seleccionar el cargo penal o la violación

que aplica, ofrecer investigación legal, completar los formularios de demanda o comprometer la neutralidad del propio tribunal.

- **Una definición más clara de causa razonable.** La presentación de una demanda por parte de un ciudadano particular simplemente comienza un proceso judicial. El hecho de que un tribunal municipal acepte una demanda, no significa que haya tomado una decisión o que haya determinado que las acusaciones en la demanda son probadas o verdaderas. Presentar un reclamo de irregularidades no establece una determinación de causa razonable, es decir, una razón para creer que se ha cometido un delito, que el demandado lo cometió y que una citación (obligando a alguien a comparecer ante el tribunal) o una orden de demanda para el arresto de un demandado ha sido, o debería ser, emitida. La causa razonable establece si la demanda del tribunal municipal se considerará más a fondo.

- **No hay limitación en los tipos de demandas.** El tribunal acordó que no debería haber ninguna limitación sobre los tipos de demandas de ciudadanos particulares. No se utilizan procedimientos de detección especiales para eliminar algunos tipos de demandas cuando se presentan por primera vez. Pero las demandas pueden ser desestimadas después de la revisión por parte de los funcionarios del tribunal si no cumplen con otros estándares para su consideración por parte del tribunal, como por ejemplo estar fuera de la jurisdicción del tribunal municipal.

## ¿Qué pasa con las demandas contra los funcionarios públicos?

Si bien la política de acceso abierto a los tribunales municipales continuará, la Corte Suprema de Nueva Jersey aprobó varios cambios a las reglas de los tribunales municipales para garantizar un mayor escrutinio, protección y control sobre las demandas de ciudadanos particulares que involucran a demandados que son funcionarios públicos o candidatos a cargos públicos o judiciales.

- **Los ciudadanos particulares pueden presentar y firmar demandas ante los tribunales municipales.** Pero solo un “funcionario judicial” (un juez o un administrador del tribunal municipal/administrador adjunto autorizado por el juez) puede emitir una citación o una orden de demanda. El funcionario judicial puede emitir una citación o una orden de demanda solo por delitos de personas conflictivas, o por delitos al orden público. Un juez puede emitir una citación o una orden de demanda que acuse a alguien de un delito procesable (un cargo penal grave).

- **Los fiscales deben revisar las denuncias de particulares contra funcionarios públicos.** Antes de emitir una citación o una orden de demanda, un fiscal del condado debe revisar todas las demandas de ciudadanos particulares contra un candidato político, nominado o titular de un cargo público que aleguen delitos contra el orden público. El fiscal del condado, a su vez, puede aprobar el asunto (presentar cargos) o denegarlo (no proseguir o procesar la denuncia), y también puede modificar los cargos antes de la aprobación. El fiscal del

condado tiene 45 días para revisar tales demandas, con una posible extensión de 10 días por una buena causa. Después de la revisión, se notifica el rechazo al demandante y al demandado por separado. También se le notifica al juez de asignación del condado.

- **Los fiscales deben revisar las denuncias de particulares que alegan delitos procesables contra cualquier persona.** El fiscal del condado revisa dichos cargos siguiendo las mismas pautas indicadas anteriormente. Sin embargo, en esta situación, cuando el fiscal del condado no aprueba ni deniega la aprobación dentro del período de 45 días, el asunto se considera “no objetable” y se considerará para la revisión judicial de causa razonable. Luego se notifica al juez de asignación del condado, a la parte que presentó la demanda y al demandado.

- **La Corte Suprema de Nueva Jersey ha reafirmado el papel del tribunal municipal como un foro abierto para la resolución de disputas dentro de su jurisdicción.** Las revisiones procesales de 2020 de la Corte Suprema proporcionarán una supervisión importante para las demandas potencialmente de alto perfil, asegurando un mejor control sobre el posible mal uso del proceso de demandas del tribunal municipal. Todos podemos mirar a los tribunales municipales como una forma más de solucionar disputas en los casos apropiados.

Para obtener más información, consulte el sitio web del tribunal municipal donde desea presentar una demanda municipal privada. □

## EL CÓDIGO AZUL: Los albergues y refugios en Nueva Jersey en caso de emergencia durante la temporada de frío



### CUANDO LAS TEMPERATURAS

descienden por debajo del punto de congelación y las condiciones climáticas representan un peligro para las personas sin hogares, se declara un CÓDIGO DE ALERTA AZUL. El código alerta azul les permite a las autoridades llevar a las personas sin hogar a refugios locales o de otras agencias, conocidos como “centros de calentamiento”. Los refugios hacen que haya espacio y camas adicionales disponibles hasta

que las condiciones del clima mejoren y la alerta se haya cancelado.

Cuando se ha emitido un código de alerta azul, estas agencias proporcionan refugio, alimentos, ropa y asistencia a las personas necesitadas. Las directrices respecto al clima y la temperatura varían en diferentes instalaciones y no todos los condados participan en el sistema de alerta.

Las estaciones de calentamiento generalmente están abiertas durante el día para las personas que necesitan un lugar donde puedan estar resguardadas del frío. Algunos son refugios en caso de emergencia y otros son refugios generales para personas sin hogar.

Para averiguar si en un condado en particular se ha emitido una alerta azul, póngase en contacto con la policía local o visite el sitio web del condado/ciudad. Para obtener información más actualizada acerca de los refugios y centros de calentamiento llame al 2-1-1. □

## En enero habrá un ajuste por costo de vida, COLA

En 2020, los beneficios de Seguro Social y Seguridad de Ingreso Suplementario aumentarán un 1,6%. El ajuste por costo de vida comenzará en enero, y los aumentos se reflejarán en los pagos a los beneficiarios de SSI a partir del 31 de diciembre. Si usted recibe Seguro Social o Seguridad de Ingreso Suplementario, se le notificará por correo postal a principios de diciembre cuál será el nuevo monto que se le pagará. También puede ver esta información en “my Social Security account”, [www.socialsecurity.gov/myaccount](http://www.socialsecurity.gov/myaccount) (solo disponible en inglés). □