

Las instrucciones para presentar un pedimento para revocar un fallo

Use estos formularios si todo lo siguiente es cierto:

- Usted es el demandado en una acción para la ejecución hipotecaria.
- Un fallo por falta de comparecencia** se dictó en su contra porque no presentó una respuesta.
- Se ha dictado un fallo final** en su contra.
- La subasta pública** NO ha sido programada o será en más de tres semanas.

Si necesita una explicación de estos términos, consulte el glosario del manual "Las ejecuciones hipotecarias: una guía para ayudarle a rescatar su vivienda".

Primer paso: Vista general

Un pedimento es una petición que se hace al tribunal solicitándosele que haga algo específico. En este pedimento, usted le está pidiendo al juez que revoque (anule) el fallo que se dictó en su contra cuando no contestó la demanda o intenta revocar el fallo por incomparecencia. Usted está pidiéndole al juez la oportunidad de presentar una respuesta y luchar contra la ejecución hipotecaria.

Hay muchas razones por las que un juez puede revocar un fallo, pero este ejemplo trata sólo de la situación en la que desea demostrar que el fallo es "nulo" (no válido) por uno o ambos de los siguientes casos: (1) el demandante no cumplió con la ley para la equidad en la ejecución hipotecaria, y / o (2) el demandante no ha demostrado que es la parte con el derecho ("carácter legal") a ejecutar la hipoteca .

Todo pedimento tiene que presentarse por escrito. Un pedimento tiene que contener todos estos formularios:

- Una **notificación de un pedimento**- este formulario le permite al tribunal y a su adversario saber que usted presenta un pedimento, lo que le está pidiendo al juez que haga, la fecha, la hora y el lugar en que el tribunal decidirá dicho pedimento;
- Una **certificación**- esta es su declaración (la cual usted certifica que es verdadera) en la que le dice al tribunal todos los hechos que el juez tiene que saber para tomar una decisión acerca de su pedido.
- Un **memorándum legal** -este formulario presenta los argumentos legales que se aplican a su pedimento;
- La constancia del diligenciamiento**- esta es su declaración (la cual usted certifica que es verdadera) que le envió al demandante una copia de su pedimento.
- La orden** - este es un formulario en blanco para que el juez complete con la decisión que tome respecto a su pedido.

Si este es el primer pliego que presenta en este caso, el tribunal le exigirá que pague una tarifa de \$ 135.00 . Esta tiene que ser por medio de un cheque o giro postal a nombre de "Treasurer, State

of New Jersey". Si usted no puede costearse el pago de la tarifa, complete una "solicitud para la exención de costos". Podrá encontrar un ejemplo en el sitio web de la Judicatura de Nueva Jersey, http://www.judiciary.state.nj.us/civil/forms/11208_filingfeewaivreq.pdf.

También tiene que preparar la **respuesta** y la declaración de información del caso que presentará si el juez le concede el pedimento. En el apéndice D del manual "Las ejecuciones hipotecarias: una guía para ayudarle a rescatar su vivienda" podrá encontrar un ejemplo de una respuesta y las instrucciones para llenarla.

Segundo paso: **Consiga una copia de su expediente judicial**

Verifique si se ha dictado un fallo final. Usted puede revisar la "agenda" para ver su expediente judicial en el sitio Web del tribunal en <http://njcourts.judiciary.state.nj.us/web1/ACMSPA/>. La "agenda" es una lista de los pliegos presentado en su caso. En la Internet, no podrá ver los documentos reales. Es más fácil encontrar su caso si tiene el número de expediente, este aparece en la demanda para la ejecución hipotecaria y comienza con la "F". Igualmente podrá encontrar su caso bajo su nombre. Si descubre que el fallo final aun NO ha sido dictado en su caso, no presente un pedimento para invalidar el fallo, pero no espere. Busque en el manual "Las ejecuciones hipotecarias: una guía para ayudarle a rescatar su vivienda" y ubique el pliego que sea apropiado para la etapa en que se encuentra su caso.

Si se dictó un fallo final, necesita obtener copias de los documentos presentados por el demandante en su solicitud para que se dicte un fallo final, los que comúnmente se conocen como el "paquete para el fallo final". Para ver e imprimir los documentos tendrá que ir al tribunal. Todo tribunal tiene computadoras disponibles al público para este fin. La solicitud para que se dicte un fallo final tiene que incluir todas las pruebas que el demandante necesita para tener derecho a un fallo para la ejecución hipotecaria. Esto debe incluir al menos los siguientes elementos:

- Una "certificación" o "declaración jurada" de la cantidad adeudada.
- El documento original de la hipoteca o una copia de la misma con una certificación que indique que la copia es una "copia fiel".
- La prueba original que usted tiene la deuda (por lo general el pagaré y, a veces un documento llamado "prolongación"), o una copia de la prueba junto con una certificación hecha por un abogado que es una "copia fiel".
- Uno o más originales de los "traspasos" (transferencias por escrito) de la hipoteca, o copias de los traspasos con una certificación de que son "copias fieles".
- Cualquier otro documento que demuestre que el demandante tiene derecho a que se le conceda lo que está pidiendo, lo que puede incluir otras "declaraciones" o "certificación" (declaraciones juradas).

Asegúrese de obtener copias de todo lo que el demandante presentó.

El abogado del demandante también tiene que presentar, ya sea junto con estos documentos o por separado, una "certificación de haber hecho una investigación diligente ". Si se presentó una, usted debe obtener también una copia de la misma. Debido a que este es un nuevo requisito, tal vez no pueda encontrar uno en su expediente judicial. No se le debe permitir al demandante que venda la propiedad en una subasta judicial sin haber presentado este nuevo formulario.

Usted necesita copias de estos documentos para completar este pedimento. Si no tiene una copia de la demanda, debe obtener una copia.

Tercer paso: Investigue sobre su préstamo

En una acción para la ejecución hipotecaria, el demandante afirma que tiene derecho a cobrar la deuda y liquidar la hipoteca. Con el fin de demostrar que tiene los derechos, el pagaré tiene que haber sido transferido físicamente al demandante, y la hipoteca tiene que haber sido "asignada" al demandante por escrito. Esto se conoce como el "carácter legal" y se explica con más detalle en el capítulo 2 del manual "Las ejecuciones hipotecarias: una guía para ayudarle a rescatar su vivienda" y en el memorándum legal que está incluido en los documentos de este pedimento.

A veces puede encontrar información en la Internet sobre quién tiene el derecho a su préstamo. Fannie Mae y Freddie Mac son dos agencias del gobierno que a veces son los dueños de los préstamos. Ambas agencias tienen sitios web donde usted puede buscar información referente a su préstamo. También hay una compañía llamada MERS (Mortgage Electronic Registration System) que mantiene información sobre algunos préstamos. Consulte estos sitios para obtener información sobre su préstamo. Imprima los resultados de su búsqueda. Podrá utilizar esta información en su certificación.

Fannie Mae: <http://www.fanniemae.com/loanlookup>

Freddie Mac: <https://ww3.freddiemac.com/corporate>

MERS: <https://www.mers-servicerid.org/sis/>

Cuarto paso: Complete los formularios

- 1. En todos los cinco formularios, escriba en la parte superior ("caption").**
 - Los cinco formularios son: la notificación de un pedimento, la certificación, el memorándum legal, la prueba del correo, y una orden.
 - Escriba su nombre, dirección y número de teléfono.
 - Copie el nombre del demandante según está escrito en la demanda.
 - Copie el nombre del demandado según está escrito en la demanda.
 - Añada el nombre del condado.
 - Copie el número del caso (*docket number* en inglés), según está escrito en la demanda.

2. Complete la notificación de un pedimento

Esto le dice al demandante y al tribunal que usted le está pidiendo al juez que revoque el fallo final y que le permita presentar una respuesta tardía.

- A. Escriba la fecha en que el tribunal decidirá el pedimento. El tribunal tiene un horario para las fechas en que se deciden los pedimentos. Podrá encontrar el horario en el sitio del tribunal: <http://www.judiciary.state.nj.us/calendars.htm> (busque donde dice “motion day schedule”). Los pedimento son casi siempre resueltos los viernes. Elija una fecha que sea alrededor de tres semanas después de que usted presente y notifique sobre el pedimento - Usted tiene que derjale saber a su adversario sobre su pedimento con por lo menos 16 días de antelación.

- B. Escriba el nombre del condado y la direccion del tribunal que decidirá el pedimento. En el siguiente enlace, encontrará la dirección y número telefónico del tribunal en cada uno de los condados: <http://www.judiciary.state.nj.us/njcourts-10.htm>. Asegurese de ingresar la dirección de la oficina “Chancery Division”. Si no sabe la dirección del tribunal, llame a averiguar.

- C. Decida si desea solicitar un alegato verbal y marque la casilla correspondiente. Si solicita un alegato verbal usted está pidiéndole al juez la oportunidad de decirle en persona por qué se debería anular el fallo . De lo contrario, el juez decidirá el pedimento basado en los "documentos", lo que significa que la decisión se basará sólo en los documentos que usted y el demandante le presenten al tribunal, y usted no tendrá la oportunidad de comparecer para explicar por qué se debería anular el fallo. El alegato verbal no es útil a menos que usted se sienta muy seguro de expresar los argumentos jurídicos descritos en el sumario. Ya sea que solicite un alegato verbal o no, el juez decidirá si le da o no la oportunidad de comparecer en persona para contar su versión de la historia, o si decide su pedimento basado sólo en los documentos.

- D. Firme , escriba la fecha y su nombre en letra de molde al final de la página 4 de la notificación del pedimento.

3. Llene la respuesta y la declaración de información del caso

Es demasiado tarde para que presente una respuesta sin tener una orden judicial que le permita hacerlo, pero tiene que mostrarle al tribunal la respuesta que va a presentar si se le concede el pedimento. Para llenar estos documentos, siga las instrucciones que aparecen en el apéndice D del manual "Las ejecuciones hipotecarias: una guía para ayudarle a rescatar su vivienda". (Instrucciones de cómo presentar una contestación a la demanda con defensas y reconvencciones).

Tendrá que adjuntar a la certificación una copia de la respuesta y la declaración de información del caso como elemento de prueba E.

4. Llene la certificación

Esta es la declaración que le da al tribunal sobre los hechos. Lea cuidadosamente este formulario y tache los párrafos que no se aplican a su caso. Recuerde que usted está certificando que todas las declaraciones que hace en este formulario son verdaderas.

El párrafo 3: El párrafo 3 de la certificación le pide que explique si se le notificó de la demanda para la ejecución hipotecaria, y lo que hizo usted cuando la recibió.

Para que el juez dictara un fallo, el demandante tiene que haberle demostrado al tribunal que le notificó a usted de la demanda. A veces, la prueba es la declaración jurada presentada por un agente judicial. A veces, se trata de una certificación hecha por un abogado. Usted puede obtener en el tribunal copias de las pruebas que el demandante presentó. Si las pruebas que el demandante le presentó al tribunal no son correctas y a usted no se le notificó de la demanda, marque la primera línea. En ese caso, explique cómo se enteró de que se le había entablado una demanda para la ejecución hipotecaria (por ejemplo, si vio algo en el periódico o si estaba hablando con la persona encargada de los servicios hipotecarios y alguien se lo dijo). También explique cómo obtuvo una copia de la demanda (por ejemplo, si usted fue al tribunal y pidió una copia).

Si se le notificó, marque la segunda línea y explique lo que hizo cuando recibió la demanda. Es importante demostrar que el hecho de no haber presentado una respuesta no fue por desacato al tribunal, o por un razón indebida tal como conseguir un aplazamiento. Por ejemplo, si trató de conseguir un abogado, pero no pudo, escriba todas las medidas que tomó para tratar de conseguir un abogado. Si usted no entendió que los documentos que recibió exigían una respuesta por escrito, dígalo y explique cómo se enteró de que tenía que presentar una respuesta por escrito. Si estaba confundido debido a algo que el recaudador del préstamo le dijo, escriba esos detalles en el espacio que se le brinda en el párrafo 3 de la certificación. Describa lo más detalladamente posible.

Párrafo 6: El párrafo 6, le pregunta si se le entregó o no una copia de la solicitud del demandante para que se dicte un fallo final. Si recibió una copia, marque la primera línea. De lo contrario, marque la segunda línea.

Párrafo 9: Complete el párrafo 9, si el demandante no ha demostrado que tiene el interés jurídico para ejecutar la hipoteca. El fallo puede ser revocado si el demandante no ha demostrado en su pedimento que estaba en tenencia física del pagaré en el momento de presentarse la demanda. Para completar este párrafo es necesario tener frente a usted el pedimento del demandante para que se dicte un fallo final (que usted recibió del tribunal) y la demanda. Usted tiene que completar las secciones (A) y (B) del párrafo 9.

Revise el pagaré. Llene el primer espacio en blanco que aparece en el párrafo 9 con el nombre del prestamista original. Después, revise la demanda. Llene en la segunda línea de este párrafo el nombre del demandante.

Párrafo 10: El párrafo 10 le pregunta de os hechos que le muestran al juez que el demandante no ha logrado demostrar ser el "titular".

A. El pagaré

Valiendose del pagaré que el demandante presentó como parte de su pedimento, busque el endoso del pagaré. Un endoso es casi siempre un sello que contiene las palabras "pagar a nombre de". Por lo general, se puede encontrar en la última página del documento. A veces se encuentra en un papel que se llama la "prolongación", que se supone debe adjuntarse al pagaré.

Si no hay un endoso (es decir, no hay ningún sello en el pagaré y no hay una prolongación) marque la primera casilla.

Si hay un endoso, verifique quién ha firmado el pagaré a nombre de quién. Si el endoso dice algo como: "Pay to the Order of _____" y hay una línea en blanco, eso significa que el pagaré fue endosado "en blanco". (El nombre del acreedor original por lo general aparece en la línea en blanco). Cuando un pagaré se endosa en blanco, cualquier persona que esté en tenencia física del mismo puede hacerlo cumplir. Si la línea no está en blanco, tendrá el nombre del nuevo acreedor impreso o escrito. Verifique si el nombre del nuevo acreedor es el mismo que el del demandante. Si el pagaré está a nombre de una persona distinta al demandante, entonces el demandante no ha demostrado que tiene el derecho de hacer cumplir el pagaré, y usted debe marcar la segunda línea.

Si hay uno o más endosos en el pagaré, pero los endosos no tienen la fecha, marque también la última casilla. Los endosos por lo general no son fechados.

B. UNA "CERTIFICACIÓN" O "DECLARACIÓN JURADA" DE LA CANTIDAD ADEUDADA.

Después, revise la "certificación" o "declaración jurada" del demandado sobre la cantidad adeudada. La ley le exige al demandante demostrar que tiene la tenencia física del pagaré para demostrar que es el titular o que tiene la autoridad del titular del pagaré para hacerlo cumplir. Al demandante se le exige ser el portador del pagaré en el momento de presentar la demanda. Por lo tanto, la certificación o declaración jurada debe indicar (1) que el demandante es el portador y (2) la fecha en que obtuvo la tenencia del mismo. Si alguno de los dos puntos no se encuentra en la certificación, marque la casilla correspondiente.

Para demostrar que no es el titular pero es el portador del pagaré con el derecho de hacerlo cumplir, el demandante tiene que probar los hechos que demuestran: (1) que el demandante es el portador del pagaré (2) quién es el titular real del pagaré (3) el titular real le dio al demandante el derecho de hacerlo cumplir (por ejemplo, si hay un contrato entre el titular y el demandante, que le permite al demandante hacer efectivo el pagaré), (3) las fechas en que estas cosas sucedieron fueron antes de la presentación de la demanda.

C. EL TESTIMONIO DE OÍDAS

La certificación o declaración jurada de la cantidad adeudada también debe explicar cómo se enteró el firmante de la información, ya sea porque el firmante estuvo involucrado personalmente en la transferencia o porque él o ella obtuvo la información al indagar en los "registros comerciales". Si el firmante obtuvo la información mirando los "registros comerciales", la certificación debe incluir información que explique qué hace que los registros sean confiables, incluyendo cosas como cuándo fueron creados y por quién. Si no indica tal cosa, entonces la información es un "testimonio de oídas", y el tribunal no debe confiar en esta. El memorándum legal explica esto en más detalle.

D. TENGO RAZON PARA CREER QUE EL DEMANDANTE NO ES EL TITULAR DEL PAGARÉ

En esta sección, llene los espacios en blanco con la información que obtuvo cuando buscó en los sitios web de Fannie Mae, Freddie Mac, y MERS. Si buscó en el sitio Web pero no aparece el nombre del propietario de su préstamo, deje la línea en blanco o tachela.

Párrafo 11: ¿ Le entregó el demandante una notificación sobre la intención de ejecutar la hipoteca?

La ley para la equidad en la ejecución hipotecaria exige que el demandante le envíe a usted este documento, y debe hacerlo antes de que tenga el derecho a ejecutar la hipoteca. La ley para la equidad en la ejecución hipotecaria y los requisitos de la notificación de la intención son descritos en detalle en el capítulo 2 del manual "Las ejecuciones hipotecarias: una guía para ayudarle a rescatar su vivienda". (Leyes que le pueden proteger de la ejecución hipotecaria). Tenga en cuenta que la ley le exige al demandante *enviar* la notificación por correo certificado. Incluso si usted no firma el recibo del correo certificado y nunca lo recibió, el demandante ha cumplido con su obligación legal mediante el envío de la notificación. El demandante no está obligado a presentar ante el tribunal una copia de la notificación, y por lo tanto es probable que en su expediente judicial no haya una copia.

Si usted no recibió una notificación de la intención de ejecutar la hipoteca y no se negó a recibir ningún correo certificado, cheque de la primera línea.

Si usted recibió una notificación, use la lista en el capítulo 2 del manual "Las ejecuciones hipotecarias: una guía para ayudarle a rescatar su vivienda" para averiguar si a la notificación que recibió le falta alguna la información. Por ejemplo, la notificación podría identificar el recaudador pero puede ser que falte el nombre del demandante, o puede identificar al recaudador como el titular del préstamo a pesar de que no es cierto.

Párrafo 12 : Un nuevo requisito es que el demandante tiene ahora que presentar una certificación de haber hecho una investigación diligente, antes de que se pueda hacer cumplir un fallo final. Si el paquete del demandante para el fallo final no contiene la nueva certificación, como lo requiere la R. 4:64-2, marque el párrafo respecto a la certificación de una investigación diligente.

5. Adjunte sus elementos de prueba a la certificación.

Sus elementos de prueba deberían ser:

Elemento de prueba A: La demanda para la ejecución

Elemento de prueba B: El pedimento del demandante para que se dicte un fallo, incluyendo todos los documentos requeridos, tales como el pagaré y la declaración jurada" de la cantidad adeudada.

Elemento de prueba C: El resultado impreso de la investigación en los sitios Web de Fannie Mae, Freddie Mac y MERS

Elemento de prueba D: La notificación de la intención de ejecutar la hipoteca.

Elemento de prueba E: La respuesta que usted presentará si el juez le concede su pedimento.

Ponga una hoja en blanco entre los elementos de prueba para que sea más fácil ver cuál es cual. Escriba en la hoja en blanco la letra señalando el elemento de prueba .

6. Lea y firme el memorándum presentado por el demandado en apoyo a su pedimento para revocar el fallo de acuerdo con la R. 4:50-1 .

Este formulario es una carta al juez presentando un argumento legal por el cual el tribunal debería revocar el fallo que dictó en su contra.

7. Llene la orden:

La única parte de la orden que tiene que llenar es el encabezado. No complete ninguna otra parte. El juez completará el resto.

8. Llene la prueba del correo

9. Sáquele tres copias a todo

Envíe los originales al tribunal junto con una copia. Envíe la segunda copia al abogado del demandante. Guarde la tercera copia para su archivo.

Cuarto paso: Presente el pedimento

Tiene que presentar el pedimento completo (la notificación del pedimento, la certificación (con todos los elementos de prueba correspondientes, así como su respuesta y la declaración de información del caso), el memorándum legal, el comprobante del diligenciamiento y la orden) ante el tribunal del condado donde se encuentra la propiedad, junto con el pago de los cargos para la radicación de \$ 135.00 o su pedimento para proceder sin el pago de los costos. Le ofrecemos la muestra de una carta de presentación. Utilícela para decirle al tribunal qué es lo que usted está presentando, y también como una lista para comprobar que tiene todo lo que necesita. Puede hacer la presentación en persona o por correo. Si lo hace en persona, lleve una segunda copia del pedimento con usted y pídale al secretario que le ponga a su copia el sello de "filed". Si lo hace por correo, incluya una segunda copia y un sobre con el franqueo suficiente para que el tribunal le pueda enviar una copia con el sello de "filed" para su archivo. Esta es la prueba que usted ha presentado un pedimento. Incluya otro sobre con su dirección y el franqueo pagado para que el tribunal le pueda enviar una copia de la orden cuando el juez la firme.

Quinto paso: Envíe notificación del pedimento

A la misma vez que presente el pedimento, también tiene que entregarle una copia del pedimento completo (una copia exacta de todo lo que se presentó) al abogado del demandante. Lo puede enviar por correo postal. Asegúrese de hacer tal cosa por lo menos 16 días antes de la fecha de la audiencia.

Sexto paso: Comparezca ante el tribunal el día de la audiencia

Si el juez le permite presentar un alegato verbal, se le notificará por correo o por teléfono. En ese caso, deberá comparecer ante el tribunal en la fecha de la audiencia. Cuando se llame su caso, se le tomará juramento. Usted tendrá la oportunidad de hablar con el juez y explicar por qué se debería anular el fallo. Tiene que estar preparado para explicar por qué el juez debería anular el fallo - es decir, lo que es falso o deficiente con respecto a los documentos presentados ante el tribunal y por qué no respondió antes y cuál es su defensa contra la ejecución. El demandante tendrá la oportunidad de hablar (por lo general a través de su abogado) y explicar por qué no se debería anular el fallo final. El juez normalmente tomará una decisión sobre su pedimento ese mismo día. El juez le tendrá que decir las razones de su decisión en voz alta y le dará una orden por escrito con la decisión del tribunal.

Séptimo paso: Entienda la orden del tribunal

Si le concedieron el pedimento, "granted", tuvo éxito. El tribunal le permite presentar una respuesta y así luchar contra la ejecución hipotecaria. Si le denegaron el pedimento "denied", el tribunal determinó que el demandante tiene el interés jurídico para proceder y no hubo deficiencias en los pliegos ni en el paquete para el fallo presentados por el demandante, lo que daría lugar a que se revoque el fallo final. Si el tribunal no le excusa el retraso y no le da permiso para presentar una respuesta y así luchar contra la ejecución hipotecaria.

Si está en el tribunal el día que el juez decida el pedimento, antes de irse, pídale al secretario que le dé una copia de la orden judicial. De otra forma, envíe un sobre con su nombre, dirección y franqueo y le enviarán una copia de la orden por correo.

Si tiene éxito:

Sáquele dos copias a la orden. Presente su respuesta ante el secretario del tribunal junto con una copia de la orden y pague la tarifa que se le cobre. Envíe la segunda copia al abogado del demandante junto con la respuesta que está presentando. Usted tiene que hacer esto dentro de los 7 días a partir de la fecha en que reciba la orden.

Es una buena idea el tratar de conseguir un abogado que le represente durante el resto del caso. Si no puede, en el manual "Las ejecuciones hipotecarias: una guía para ayudarle a rescatar su vivienda", encontrará instrucciones para representarse a si mismo.

Si no tiene éxito:

SI NO TIENE EXITO, LLAME A LOS SERVICIOS LEGALES, 1-888-LSNJ-LAW (1-888-576-5529). Incluso si los Servicios Legales de Nueva Jersey no le pueden representar en su pedimento para revocar el fallo, es posible que le podamos ayudar con la apelación. Si no puede conseguir un abogado, en el siguiente enlace encontrará las instrucciones para presentar un pedimento por cuenta propia:

http://www.judiciary.state.nj.us/appdiv/forms/10837_appl_prose_kit.pdf. La apelación tiene que ser presentada dentro de los 45 días de la fecha en que se dicta el fallo final. Cuando el demandante presente documentos para solicitar que se dicte un fallo final, usted debe recibir una notificación por correo. La propiedad no puede ser vendida en una subasta judicial hasta después de que se dicte el fallo final. En ese momento, tenga en cuenta que la presentación de una apelación no detendrá la subasta judicial. Tiene que solicitarle al tribunal una "suspensión del proceso pendiente la apelación". Si el tribunal le niega la suspensión del proceso pendiente la apelación, usted tiene que solicitar una suspensión ante junta de apelaciones. Si no se le concede una suspensión, la venta en la subasta judicial puede hacerse durante la apelación.