

**Las ejecuciones hipotecarias: Una guía para ayudarle a rescatar su vivienda** © 2009 Legal Services of New Jersey

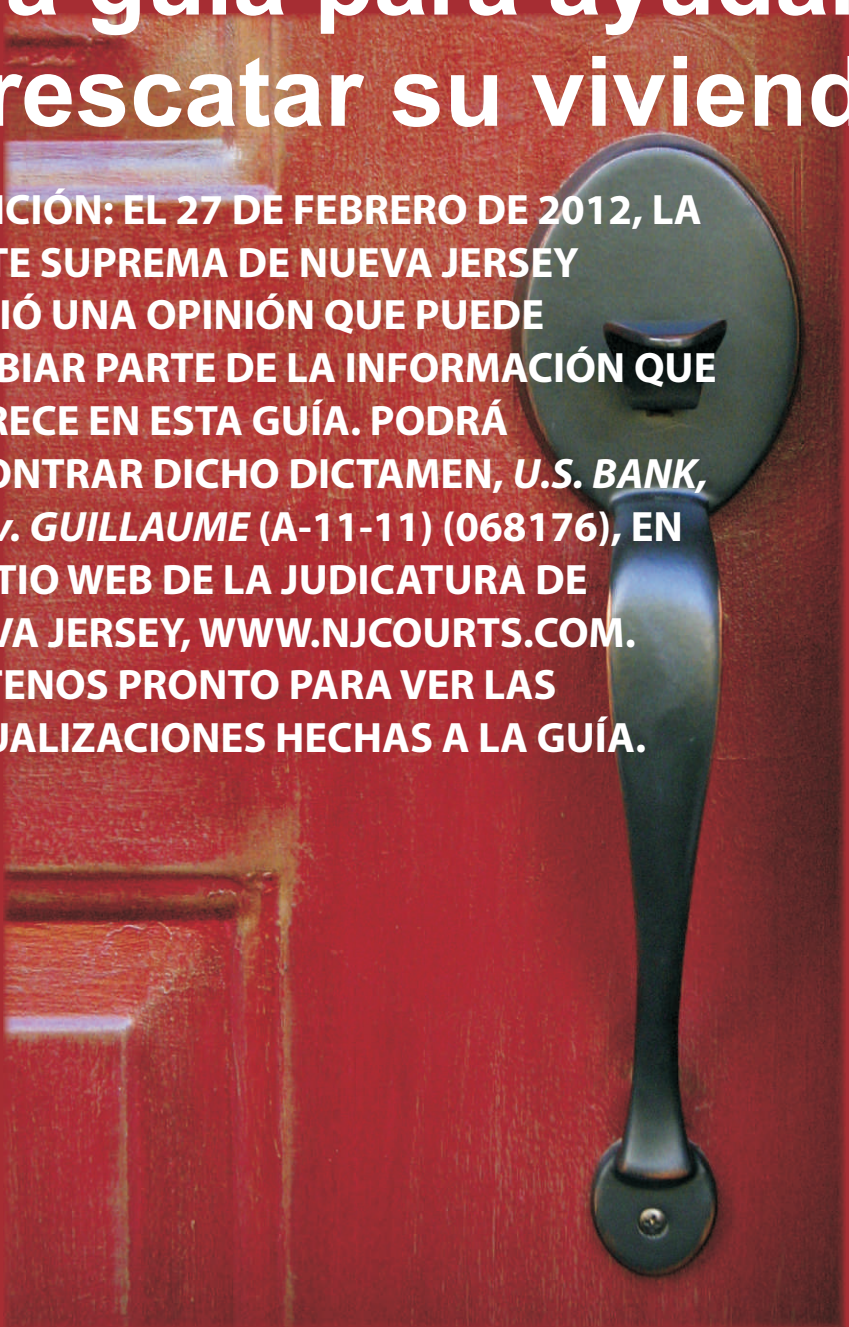
Los Servicios Legales de Nueva Jersey producen estos materiales para que las personas que no pueden pagar un asesoramiento o una representación legal los utilicen. No están a la venta y ninguna persona los puede utilizar con fines comerciales. Usted puede hacer copias solamente para su uso personal o educativo. Dichas copias no pueden ser modificadas y tienen que conservar la identificación de los Servicios Legales de Nueva Jersey y la fecha en que se produjeron los originales.

Por favor consulte nuestro sitio Web, [www.lsnjlaw.org/espanol](http://www.lsnjlaw.org/espanol), para ver los cambios que se le han hecho a este manual, o consulte con un abogado para obtener asesoramiento legal actualizado.

# Las ejecuciones hipotecarias

## Una guía para ayudarle a rescatar su vivienda

**ATENCIÓN: EL 27 DE FEBRERO DE 2012, LA CORTE SUPREMA DE NUEVA JERSEY EMITIÓ UNA OPINIÓN QUE PUEDE CAMBIAR PARTE DE LA INFORMACIÓN QUE APARECE EN ESTA GUÍA. PODRÁ ENCONTRAR DICHO DICTAMEN, *U.S. BANK, N.A. v. GUILLAUME* (A-11-11) (068176), EN EL SITIO WEB DE LA JUDICATURA DE NUEVA JERSEY, [WWW.NJCOURTS.COM](http://WWW.NJCOURTS.COM). VISÍTENOS PRONTO PARA VER LAS ACTUALIZACIONES HECHAS A LA GUÍA.**



Escrito y publicado por Los Servicios Legales  
de Nueva Jersey

# **Las ejecuciones hipotecarias**

**Una guía para ayudarle a  
rescatar su vivienda**

**Escrito y publicado por Los Servicios Legales  
de Nueva Jersey**

# Las ejecuciones hipotecarias

## Una guía para ayudarle a rescatar su vivienda

<b>Prefacio</b> .....	4
Cómo se consigue un abogado.....	4
Agradecimientos a .....	4
Comentarios o sugerencias .....	4
<b>Introducción</b> .....	5
A. Cómo usar este manual .....	5
B. Las maneras de evitar la ejecución hipotecaria.....	5
1. Cómo defenderse por su cuenta .....	5
2. Mediación .....	5
3. Bancarrota.....	5
<b>Capítulo 1: Para comenzar</b> .....	6
A. Reúna los expedientes e identifique las fechas de vencimiento.....	6
1. Abra la correspondencia tan pronto como llegue .....	6
2. Identifique las fechas de vencimiento.....	6
3. Tenga cuidado con las estafas (las ofertas que suenan demasiado buenas para ser ciertas).....	6
4. Obtenga una copia de sus documentos hipotecarios.....	6
5. Envíe una solicitud oficial por escrito .....	7
6. Otros documentos relacionados a la hipoteca.....	7
B. Evalúe sus finanzas .....	7
1. Averigüe el valor de su casa .....	7
2. Prepare un presupuesto .....	7
3. Ahorre su dinero .....	7
C. Anote lo que sucedió.....	8
D. Revise y entienda la hipoteca.....	8
1. ¿Qué es una hipoteca?.....	8
2. ¿Qué es un pagaré? .....	9
<b>Capítulo 2: Las leyes que le pueden proteger contra la ejecución hipotecaria</b> .....	11
A. La Ley de Nueva Jersey Contra el Fraude al Consumidor y los Préstamos Predatorios.....	11
1. Si piensa que fue víctima de un préstamo predatorio .....	12
2. Cómo describir las infracciones a la CFA en una respuesta.....	12
B. Infracción a la Ley Federal para la Veracidad en los Préstamos .....	12
1. La cancelación de la hipoteca (rescisión) .....	12
2. Cómo identificar infracciones a la TILA .....	13
3. Cómo enviar una carta para cancelar (rescindir) la hipoteca.....	13
C. Cómo mostrar que el prestamista no tiene el derecho a llevar a cabo la ejecución hipotecaria .....	13
1. La legitimación procesal activa: ¿Quién tiene el derecho de ejecutar la hipoteca de su propiedad?.....	13
2. La Ley para las Ejecuciones Hipotecarias Justas.....	14

3. Lista de control: El aviso de la intención de realizar la ejecución hipotecaria..14

**Capítulo 3: El proceso de la ejecución hipotecaria**.....16

A. El proceso antes de acudir a los tribunales .....16

    Paso 1: Usted se atrasa en los pagos del préstamo.....16

    Paso 2: El prestamista le envía una notificación de la intención de hacer una ejecución hipotecaria.....16

B. El Proceso ante la oficina encargada de llevar a cabo la ejecución hipotecaria.....16

    Paso 1: el demandante (el prestamista) entabla una demanda para la ejecución ...16

    Paso 2: el demandante le notifica de la demanda y la citación.....16

    Paso 3: Usted presenta una respuesta a la demanda .....17

    Paso 4: La oficina encargada de llevar a cabo la ejecución hipotecaria examina su respuesta para determinar si contesta o no contesta a la demanda.....17

    Paso 5: la Oficina encargada de llevar a cabo la ejecución hipotecaria transfiere la causa al condado donde está localizada la propiedad .....18

C. El Proceso ante el Tribunal Superior en el condado donde está localizada la propiedad.....18

    1. Antes del juicio .....18

        (a) Pedimento para que se entregue un fallo sumario .....18

        (b) La proposición de pruebas.....19

        (c) Conferencia para el manejo de la causa .....20

    2. El juicio.....20

D. El Proceso después de que usted presenta una respuesta de no contestación a la demanda o si no presenta una respuesta del todo .....20

    1. La petición del prestamista para un fallo por incumplimiento .....20

    2. La petición del prestamista para que se dicte un fallo final.....20

    3. El pedimento del prestamista para que se dicte un fallo final.....21

E. El Proceso de la subasta judicial .....21

    1. La petición para aplazar (retrasar) la subasta judicial-ante la oficina del alguacil.....21

    2. La petición para aplazar (retrasar) la subasta judicial- ante el tribunal .....22

    3. Cómo recuperar la propiedad después de la subasta judicial.....22

    4. El proceso de ejecución cuando el propietario presenta una respuesta de no contestación a la demanda o no responde .....22

**Capítulo 4: Otras formas de evitar una ejecución hipotecaria**.....28

A. Mediación.....28

B. Asesoramiento para la vivienda .....28

C. Bancarrota .....28

    1. La bancarrota según el Capítulo 7 .....29

    2. La bancarrota según el Capítulo 13 .....29

**Glosario**.....30

**Los apéndices**

A1. Las instrucciones para llenar una solicitud formal por escrito

A2. La solicitud formal por escrito

B. El formulario para determinar las condiciones del préstamo

C1. Las instrucciones para llenar el aviso de rescisión según la TILA

- C2. El aviso de rescisión según la Ley para la Veracidad en los Préstamos
- D1. Las instrucciones para presentar una respuesta con las defensas y reconvencciones
- D2. Contestación, Defensas y Reconvencciones
- D3. Declaración informativa sobre la causa de ejecución hipotecaria  
[http://www.judiciary.state.nj.us/civil/forms/10169\\_foreclosure\\_cis.pdf](http://www.judiciary.state.nj.us/civil/forms/10169_foreclosure_cis.pdf)
- D4. Solicitud para exonerar los cargos  
[http://www.judiciary.state.nj.us/civil/forms/11208\\_filingfeewaivreq.pdf](http://www.judiciary.state.nj.us/civil/forms/11208_filingfeewaivreq.pdf)
- D5. Carta de presentación para el tribunal
- D6. La instancia para la producción de documentos
- D7. Certificación de entrega
- E1. Las instrucciones para llenar un pedimento para anular un fallo por incomparecencia  
(estará disponible pronto)
- E2. El pedimento para anular un fallo por incomparecencia (estará disponible pronto)

## Prefacio

Los Servicios Legales de Nueva Jersey, LSNJ, coordinan un sistema de agencias que brindan servicios jurídicos gratuitos en todo el estado a personas de bajos ingresos que enfrentan casos civiles. Parte de la misión de los Servicios Legales es brindarle a la gente conocimiento sobre sus derechos y en caso que decidan seguir un litigio por si mismos darles información útil. Este conocimiento podría ayudarle a resolver por su cuenta algunos problemas legales, sin la ayuda de un abogado o servirse mejor de uno si lo tiene.

### Cómo se consigue un abogado

Si se encuentra ante un proceso de ejecución hipotecaria, es mejor tratar de conseguir un abogado. Defenderse por su cuenta es algo complicado y es mucho más que comparecer ante un juez. Tiene que presentar documentos, responder rápidamente *por escrito* a los papeles que reciba del abogado del prestamista y cumplir con fechas de vencimiento específicas. Además, si su caso llega a un juicio, posiblemente tendrá que interrogar a los testigos y presentarle pruebas a un juez.

Si necesita un abogado pero no se lo puede costear, es posible que llene los requisitos para recibir ayuda jurídica de los Servicios Legales de Nueva Jersey o su programa regional de Servicios Legales. Para averiguar si llena los requisitos y para solicitar ayuda, llame a LSNJ-LAW<sup>SM</sup>, la línea directa de asistencia jurídica gratuita de los Servicios Legales de Nueva Jersey para todo el estado al 1-888-LSNJ-LAW (1-888-576-5529).

Si no puede recibir asistencia jurídica gratuita, LSNJ puede remitirle a un abogado particular que defiende a propietarios en asuntos de ejecución hipotecaria. Probablemente tendrá que pagar costos judiciales. Sin embargo, algunos abogados estarían dispuestos a esperar para recibir su remuneración hasta que se resuelva el caso. La razón es que algunas de las leyes que rigen el proceso de la ejecución hipotecaria le exigen al prestamista pagar los honorarios de su abogado si usted gana la causa.

### Agradecimientos a:

Rebecca Schore, abogada principal en LSNJ, quien llevó a cabo la investigación para preparar este manual y lo redactó, creó todos los formularios, y ayudó con la producción del manual hasta que se terminó. La abogada principal de LSNJ, Deborah Fennelly, que revisó la mayoría del manual. Susan Perger, la directora de publicaciones, y Alyce Garver, directora asistente de publicaciones, son responsables por el diseño, el esquema y la producción. Se le agradece además a la directora de capacitación de LSNJ, Donna Hildreth, por su ayuda con la revisión y las correcciones. Traducido del inglés, *FORECLOSURE: A Self-Help Guide to Saving Your Home*, por la unidad para los servicios lingüísticos en LSNJ: Beatriz Viera, Carmiña Chung y Al Moreno.

### Comentarios o sugerencias

Esperamos que esta guía le sea de beneficio. Por favor déjenos saber si tiene comentarios o sugerencias sobre cómo mejorarlo. Nos puede escribir o enviar un mensaje por correo electrónico a:

Legal Services of New Jersey  
P.O. Box 1357  
Edison, N.J. 08818-1357  
***publicaciones@LSNJ.org***

*Melville D. Miller, Jr., President  
Legal Services of New Jersey  
Edison, New Jersey  
abril de 2009*

# Introducción

La ejecución hipotecaria, *foreclosure*, es un proceso judicial en el cual un juez autoriza la venta de una vivienda si el propietario no paga la hipoteca. Ahora mismo, muchos propietarios están teniendo problemas para cumplir con los pagos de la hipoteca. *Tenga en cuenta que el prestamista no puede quitarle la vivienda automáticamente*, aunque usted no haya pagado la hipoteca. Tiene que entablar una demanda para que usted se pueda defender. También tenga en cuenta que, bajo ciertas circunstancias, es posible evitar la ejecución hipotecaria. La información que contiene este manual está diseñada para ayudarle a entender el proceso judicial de ejecución hipotecaria y las defensas que podría tener para ayudarle a evitarlo.

## A. Cómo se usa este manual

El manual está diseñado para enseñarle sobre este proceso y lo que tiene que hacer para impedirlo. Le conviene leer todo el manual primero y luego regresar a la sección que le sea más útil. A veces verá *referencias* a ciertas leyes y casos. A estas referencias se les llama *citas judiciales* o *citas*. Tienen como propósito ayudar a explicar las leyes y los procedimientos que rigen la ejecución hipotecaria. Tome apuntes y anote cualquier pregunta que tenga. En la parte posterior hay un glosario de términos jurídicos, un diagrama, y varias cartas y formularios que puede usar si decide representarse a sí mismo. También es buena idea marcar las fechas de vencimiento en un calendario. Si no las cumple, le puede causar problemas legales adicionales.

## B. Las diferentes maneras de evitar una ejecución hipotecaria

### 1. Cómo defenderse por su cuenta

Este manual se enfoca en el proceso de la ejecución hipotecaria y las medidas judiciales que puede tomar para evitarlo.

### 2. La mediación

Hace poco, el estado de Nueva Jersey lanzó un programa de mediación en casos de ejecución hipotecaria, administrado por el tribunal. En la mediación tendrá la posibilidad de acordar en un plan de pago con el prestamista por medio de la asistencia de una persona asignada por el tribunal. Según el programa estatal, este proceso no parará la ejecución hipotecaria. Si le va bien en la mediación y llega a un acuerdo con la otra parte, es posible que decidan detener el proceso.

***Recuerde: a menos que haya una orden judicial o un acuerdo por escrito que indique que se detendrá la ejecución, el proceso continuará aún durante la mediación.***

### 3. La bancarrota

A veces, la bancarrota le puede ayudar a que no pierda su vivienda, sin importar si tiene reclamaciones y defensas en contra de la empresa hipotecaria. Para obtener más información sobre la bancarrota, lea el capítulo 4 de este manual, *Otras formas de evitar una ejecución hipotecaria*.

# Capítulo 1

## Para comenzar

### A. Reúna los documentos e identifique las fechas de vencimiento

#### 1. Abra la correspondencia tan pronto como llegue

Abra y lea la correspondencia tan pronto como llegue. Si no presta atención a las cartas o los papeles judiciales que reciba, podría perder su vivienda sin siquiera tener la oportunidad de defenderse. Ponga atención especial a los documentos que le entreguen personalmente o que requieran de su firma. Muchas veces, estos documentos tienen fechas cercanas de vencimiento y le exigen que tome acción inmediata. ***Los documentos que le lleguen de parte del prestamista, el abogado del prestamista o el tribunal son especialmente importantes.***

#### 2. Identifique las fechas de vencimiento

Verifique si los documentos, tales como las cartas del prestamista o el abogado del mismo o cualquier otro documento judicial, tienen fechas de vencimiento. Márquelas en el calendario. Recuerde que los propietarios que actúan dentro de los plazos límites tendrán una mejor ventaja que los que responden tarde. Utilice la información del capítulo 3, *El proceso de la ejecución hipotecaria*, para determinar en qué parte del proceso se encuentra y qué es lo que tiene que hacer.

#### 3. Tenga cuidado con las estafas (las ofertas que suenan demasiado buenas para ser ciertas)

Cuando está en el proceso de ejecución hipotecaria, es posible que reciba mucha propaganda. Esto sucede porque los expedientes judiciales son públicos y las empresas usan una lista de las ejecuciones hipotecarias entabladas para enviar información por correo acerca de sus servicios a las personas que están en dicho proceso. Algunas empresas envían personas hasta su vivienda para venderle servicios relacionados. ***Tenga cuidado con las ofertas de estas empresas. Si una oferta para ayudarle a evitar la ejecución de la hipoteca suena demasiado buena para ser cierta, probablemente no lo es.*** A continuación se mencionan dos tipos de estafas comunes:

- **Convencerle que transfiera el título de la propiedad a otra persona.** Un truco común es decirle que transfiera el título de la propiedad a otra persona temporalmente para luego comprar su vivienda de nuevo dentro de uno o dos años, cuando mejore su crédito. Es muy *poco* probable que le devuelvan el título. Es muy probable que el nuevo dueño trate de desalojarlo de la propiedad para venderla y obtener ganancias. ¡No lo haga!
- **Pagar un cargo para que le renegocien la hipoteca.** Otro truco común es decirle que, *a cambio de dinero*, cierta empresa renegociará la hipoteca con el prestamista. Usted no tiene que pagar nada para recibir este tipo de servicio. Un asesor para la vivienda lo puede hacer gratis.

#### 4. Obtenga una copia de los documentos hipotecarios.

Cuando se realiza *el cierre de la hipoteca*, el comprador firma muchos documentos para obtener el préstamo. Esto puede llevarse a cabo en una oficina o hasta en su casa o un lugar público. Los documentos que firmó durante el cierre son muy importantes. Tiene que tratar de comprenderlos para poder preparar su defensa. Le debieron haber entregado una copia de dichos documentos



durante el cierre. Si no se los dieron, o no los encuentra, puede escribir una carta al cobrador de la hipoteca para que le entregue una copia.

### **5. Envíe una solicitud oficial por escrito.**

Si no encuentra sus documentos hipotecarios, tiene el derecho a obtener copias del *cobrador de la hipoteca* (la empresa que le cobra los pagos a usted), escribiendo una carta llamada una *solicitud oficial por escrito* o en inglés, *Qualified Written Request (QWR)*. **El Apéndice A contiene instrucciones y un ejemplo de lo que es un QWR.**

### **6. Otros documentos relacionados con la hipoteca**

También le será útil tener disponibles los siguientes documentos, especialmente si no está de acuerdo con la cantidad de dinero que el prestamista alega que usted debe.

- Los estados de cuenta de la hipoteca
- Las pruebas de pago, tales como un cheque cancelado, el talón de un giro postal o el estado de cuenta de una tarjeta de crédito.
- Las pruebas del seguro para propietarios
- Las pruebas de los pagos al impuesto sobre la propiedad

## **B. Evalúe sus finanzas**

### **1. Averigüe el valor de su casa**

Para saber el valor de su casa, puede llamar a un agente inmobiliario y pedirle que le prepare un *análisis certificado del mercado*. Muchos agentes inmobiliarios lo hacen gratis. Esto le ayudará a determinar si la propiedad tiene algún *valor líquido*. (El valor líquido es la cantidad de dinero que sobra si resta la cantidad de los gravámenes, ya sea hipotecas o préstamos, al valor de su propiedad en el mercado.) Determinar el valor en el mercado de su vivienda le ayudará a decidir qué hacer; por ejemplo, si es hora de vender la propiedad o si solicitar la bancarrota le ayudará a salvar su vivienda. Para obtener más información sobre la bancarrota, lea el capítulo 4, *Otras formas de evitar una ejecución hipotecaria*.

### **2. Prepare un presupuesto**

Para entender cuánto puede pagar por su vivienda, prepare un presupuesto que muestre su ingreso actual y los gastos que tuvo durante los últimos meses. La regla general es que los gastos domésticos (que incluyen el capital, los intereses, los impuestos y el seguro) no deben ser más del 38% de su ingreso bruto, o sea, antes de la deducción de los impuestos. El pago de la vivienda puede ser más alto, pero necesita tener suficiente ingreso disponible para cumplir con los gastos restantes, tales como los servicios públicos, alimento y transporte. Esta información es importante para poder tomar una decisión realista sobre qué es lo que debe hacer a continuación.

Un asesor para la vivienda es una persona que le puede ayudar a preparar un presupuesto.

Tenga en cuenta que los prestamistas utilizan fórmulas distintas a ésta para determinar cuánto puede pagar por la propiedad y que también querrán saber cuáles otras deudas tiene cuando evalúen cuánto va a poder pagar.

### **3. Guarde el dinero**

Si el prestamista no quiere aceptar sus pagos hipotecarios, es de suma importancia que guarde todo el dinero que hubiese usado para hacer los pagos mensuales. Si no puede guardar esta

cantidad, separe todo lo más que pueda. De ser posible, trate de guardar al menos el 38% de su ingreso bruto mensual o lo suficiente para cubrir los impuestos y el seguro del propietario o la cantidad que sea mayor. Es posible que necesite este dinero para llegar a un acuerdo referente a la ejecución hipotecaria con el prestamista o, en el peor de los casos, para mudarse a otro lugar.

### C. Anote lo sucedido

Anotar lo que sucedió le ayudará a usted, al asesor para la vivienda, al abogado y, más adelante, al juez a entender su defensa. Para poder identificar muchas de las defensas en un caso de este tipo, hay que evaluar lo que sucedió cuando se hizo el préstamo (o la serie de préstamos). En sus apuntes, trate de explicar lo que le hizo que perdiera la capacidad de pagar por la propiedad.

Trate de responder a todas estas preguntas:

- ¿Compré o heredé la propiedad?
- ¿Cuándo la compré o la heredé?
- ¿Cuántas veces la financié?
- ¿Por qué refinancié cada vez?
- ¿Qué pasó con el dinero que obtuve?
- ¿Cuánto ganaba yo cuando pedí el préstamo?
- ¿Podía pagar el préstamo en ese momento?
- ¿Tenía que pedir dinero prestado sólo para poder cumplir con los pagos hipotecarios?
- ¿Cómo me enteré acerca del agente hipotecario o prestamista?
- ¿Qué me prometieron cuando hice el préstamo?
- ¿Qué fue lo que me dieron en realidad?
- ¿Cuándo comencé a tener problemas para hacer los pagos hipotecarios?
- ¿Por qué comencé a tener problemas para hacer los pagos hipotecarios?

### D. Revise y entienda la hipoteca

Durante el *cierre de la hipoteca*, usted firmó muchos documentos. Busque lo siguiente, ya que le ayudará a comprender la hipoteca y a preparar su defensa:

- La hipoteca
- El pagaré hipotecario
- Cualquier cláusula adicional al pagaré
- La divulgación de la Ley para la Veracidad en los Préstamos
- El desglose de la suma financiada (si hay alguno)
- Todas las copias del aviso del derecho a cancelar (si hay alguno)

#### 1. ¿Qué es una hipoteca?

Una hipoteca es un acuerdo en el cual el prestamista puede usar una casa como *colateral* de una deuda. Utilizar la propiedad como *colateral* quiere decir que, si el propietario no paga la deuda, el prestamista puede entablar una demanda para vender la propiedad y así saldar la deuda.

Cuando el propietario firma la hipoteca, el documento original se inscribe con la oficina del Secretario de Actas del condado donde está ubicada la casa. A usted le deben dar una copia de la hipoteca cuando la firma. Después de inscribirla, usted debe recibir una segunda copia por correo, con un sello indicando la información de la inscripción.

## 2. ¿Qué es un pagaré?

Cuando firma la hipoteca, también firma un documento llamado un pagaré. Dicho documento indica que usted tiene una deuda. Detalla la cantidad de dinero que tomó prestado y las condiciones para pagarla, tal como la tasa de interés y la duración del préstamo. El préstamo cae en estado de *incumplimiento* cuando el prestatario no hace lo exigido en el pagaré hipotecario. Por ejemplo, si el propietario no hace algún pago hipotecario, estará en *incumplimiento*.

Es importante identificar y entender al menos la siguiente información que aparece en su pagaré:

- **¿Qué es el capital?** El capital es la cantidad total que tomó prestada. En otras palabras, es el valor nominal del pagaré.
- **¿Qué es la tasa de interés?** La tasa de interés, expresada por medio de un porcentaje, es la cantidad que paga el prestatario al prestamista para utilizar el dinero. Hay dos tipos de tasas de interés:
  - **Tasa de interés fija:** Esta tasa permanece igual durante toda la duración del préstamo.
  - **Hipoteca de tasa variable:** En este tipo de hipoteca (conocida como ARM por sus siglas en inglés), la tasa de interés cambia periódicamente. El pagaré le indicará cuán a menudo cambian los intereses y la tasa máxima que le pueden cobrar. Hay muchos préstamos en los cuales la tasa de interés permanece fija durante un plazo de tiempo corto, tal como dos años. Cuando se vence el plazo, la tasa pasa a ser variable durante el resto del término del préstamo.
- **¿Qué es el término del préstamo?** El término quiere decir la duración del préstamo. La mayoría de los préstamos duran 30 años. Los que duran 15 años tendrán pagos mensuales más altos, pero uno paga menos intereses durante la duración del préstamo. Los que duran 40 años tendrán pagos mensuales más bajos, pero ya que está pagando por más tiempo, uno paga muchos más intereses durante la duración del préstamo.
- **¿Qué es un préstamo con productos exóticos?** A veces los préstamos tienen características más complicadas. A éstos usualmente se les llama préstamos con productos exóticos. Si recibió alguno, pregúntese si fue injusto, no le convenía de acuerdo a sus necesidades, era demasiado severo, estaba diseñado para conducir inevitablemente a la ejecución hipotecaria o no era lo que esperaba. De ser el caso, es posible que haya sido víctima de un préstamo predatorio. En su respuesta a la demanda para la ejecución hipotecaria, debe incluir información específica con respecto a las condiciones del préstamo y por qué las considera inadecuadas. A continuación hay ejemplos de los tipos de préstamos injustos y severos que probablemente no son lo que se esperaba:
  - **Un préstamo con una tasa baja de intereses** (puede ser tan poco como un mes o hasta varios años). A este tipo de préstamo se le conoce como un *préstamo con tasas tentadoras*. El pagaré no utiliza el término “tasa tentadora”. La única manera de determinar si le dieron una es revisar en el pagaré cuándo se hará el primer cambio a la tasa de interés.
  - **Un préstamo en el cual sus pagos mensuales no reducen la cantidad del capital.** A este tipo de préstamo se le conoce como un *préstamo con amortización al vencimiento*. En este tipo de préstamo, aunque cada mes haga todos sus pagos hipotecarios a tiempo, cuando se vence el préstamo, aún deberá la cantidad entera del capital que tomó prestado cuando hizo el préstamo. Si no puede pagar todo el saldo en ese momento, tendrá que refinanciar la cantidad entera o vender la casa.

- **Un préstamo diseñado de tal manera que los pagos mensuales no cubren la cantidad entera del capital y los intereses, la cual sería necesaria para saldar el préstamo dentro del término establecido.** A este tipo de préstamo se le conoce como un *préstamo con amortización negativa*. (La amortización se refiere a la reducción al capital del préstamo que sucede cuando los pagos regulares del préstamo cubren tanto el capital como los intereses en su totalidad.) Un préstamo con amortización negativa quiere decir que los pagos mensuales *no reducen la cantidad total adeudada*. En realidad, el capital del préstamo *aumenta* cada mes, de tal manera que terminará debiendo *más* de lo que originalmente tomó prestado.
- **Un préstamo en que los pagos mensuales no saldarán en su totalidad el monto adeudado.** Si usted tiene lo que se conoce como un *préstamo con amortización irregular* y hace todos los pagos mensuales a tiempo, aún deberá una porción del préstamo cuando concluya el término. En ese momento, si no tiene el dinero para pagar la cantidad restante del saldo, tendrá que refinanciar el préstamo o vender la casa.
- **Un préstamo que parece darle la opción de escoger entre tres o cuatro pagos mensuales.** A este tipo de préstamo se le conoce como un *ARM con opción de pagos*. Un préstamo de este tipo parece darle al prestatario la opción de tres o cuatro pagos mensuales. El pagaré a veces identifica al préstamo como un ARM con opción de pagos, pero a veces no utiliza esa expresión. En este tipo de préstamo, el propietario tiene la opción de escoger entre hacer un pago mensual que amortice el préstamo en su totalidad durante la duración del mismo, un pago que se aplique sólo a los intereses o un pago mínimo. El pago mínimo no reduce el capital y sólo paga parte de los intereses que se acumulan durante el mes. Los intereses restantes se amortizan negativamente y se añaden al capital del préstamo. La opción del pago mínimo por lo general se basa en una tasa tentadora muy baja, tal como el 1,9%, que no dura mucho tiempo. La tasa de interés aumenta, comúnmente dentro de varios meses después del cierre. Cuando se amortiza negativamente el préstamo de tal manera que el prestatario ahora debe cierto porcentaje del mismo, perderá la opción de hacer otro pago que no sea el que salde todo el préstamo. Ese porcentaje está identificado en el pagaré y es habitualmente alrededor del 115% al 125% de la cantidad original del préstamo. Estos préstamos son especialmente peligrosos cuando se le hacen a un propietario que sólo puede cumplir con el pago mínimo.
- **Préstamos sin verificación de ingresos ni activos y préstamos en base a su ingreso declarado** Cuando solicitó la hipoteca, es posible que le hayan dicho que el préstamo sería un préstamo *sin verificación de ingresos ni activos* (NINA), lo que quiere decir que el prestamista ni siquiera le preguntó cuáles eran sus ingresos, o un préstamo *en base al ingreso declarado* (SISA), lo que quiere decir que el prestamista le preguntó cuánto se ganaba, pero no lo verificó con su empleador. Si le dieron el préstamo en base a un ingreso mucho más alto al que usted verdaderamente tenía, esa puede ser la razón por la cual ahora no puede pagar la hipoteca ni los pagos hipotecarios y la razón por la cual está en proceso de ejecución hipotecaria. Es posible que los documentos del préstamo tengan esta información.

Para llevar la cuenta de los detalles mencionados en su pagaré e hipoteca, vea el formulario para determinar las condiciones del préstamo en el Apéndice B .

## Capítulo 2

### Las leyes que le pueden proteger contra la ejecución hipotecaria

Hay muchas defensas que puede utilizar contra una ejecución hipotecaria. Para poder identificarlas, hay que evaluar lo que sucedió cuando se hizo el préstamo. Este manual se enfoca en dos de las defensas más importantes que tienen los propietarios: la Ley de Nueva Jersey Contra el Fraude al Consumidor y la Ley Federal para la Veracidad en los Préstamos.

#### A. La Ley de Nueva Jersey Contra el Fraude al Consumidor y los Préstamos Predatorios

La Ley de Nueva Jersey Contra el Fraude al Consumidor (CFA) protege a los consumidores, incluyendo a los propietarios, contra las prácticas injustas y engañosas que cometen los comerciantes, incluyendo a los prestamistas. La ley, prohíbe lo siguiente:

La práctica, el uso o empleo por parte de cualquier persona de prácticas comerciales desaprensivas, engaño, fraude, falsos pretextos, distorsión de la verdad o la ocultación, supresión u omisión a sabiendas de cualquier hecho pertinente con la intención de que otros dependan de dicha ocultación, supresión u omisión referente a la venta o propaganda de cualquier mercancía o bien inmobiliario o que dicha persona en consecuencia haga lo antedicho, sin importar si en realidad se engañó o perjudicó a la persona de este modo.

El juez puede determinar que el prestamista infringió la Ley de Nueva Jersey Contra el Fraude al Consumidor y que la hipoteca no es válida si usted fue víctima de un *préstamo predatorio*. El sistema judicial de Nueva Jersey define un préstamo predatorio como:

Un “desajuste entre las necesidades y la capacidad del prestatario... el préstamo no es adecuado para el prestatario, ya sea porque no se cumplen con sus necesidades subyacentes o porque las condiciones del préstamo son tan desfavorables para ese prestatario en particular, que es muy poco probable que tenga la capacidad de pagar el préstamo”. (*Associates Home Equity Services v. Troup*, 343 N.J. Super. 254, 267 (App. Div. 2000); *Nowosleska v. Steele*, 400 N.J. Super. 297 (App. Div. 2008).

Estas causas representan la idea de que algunos préstamos se pueden considerar como predatorios porque no son adecuados para un prestatario en particular. Por ejemplo, si el propietario tiene un ingreso fijo y planea quedarse en su vivienda por mucho tiempo, una tasa de interés variable con una tasa introductoria baja no sería adecuada para esa persona en particular si resulta que los pagos mensuales aumentarán a un nivel tan alto que no los podrá pagar después de un corto plazo de tiempo.

También hay otros préstamos que se pueden considerar como predatorios porque las condiciones son injustas. Por ejemplo, algunas personas sostienen que cualquier préstamo basado en el valor de la propiedad en vez de la capacidad del prestatario para pagar siempre es injusto de por sí.

Algunos ejemplos de las infracciones a la ley estatal contra el fraude que un juez podría considerar como préstamo predatorio incluyen:

- No se podía pagar el préstamo cuando originalmente se hizo. Por ejemplo, sin el único ingreso del propietario es una pensión de \$1.200 mensuales que proviene del Seguro Social y el prestamista le vendió un préstamo en el cual los pagos mensuales son de \$1.100, sin incluir impuestos o seguro para propietarios, es evidente que no iba a poder hacer los pagos.
- El prestamista le miente al propietario y le dice que no cumple con los requisitos para obtener una tasa de interés fija. En cambio, el agente le vende al propietario una hipoteca con una tasa variable y le promete refinanciarlo bajo mejores condiciones dentro de varios años. Luego, el prestamista no cumple con esa promesa.
- Un propietario quería consolidar sus deudas para hacer pagos mensuales más bajos, pero en vez de darle un préstamo garantizado por el valor líquido de la vivienda, el prestamista refinanció una buena hipoteca con bajos intereses por una hipoteca con una tasa de interés más alta.
- El propietario recibió un anuncio ofreciendo una hipoteca con una tasa baja de interés, pero en realidad obtuvo una hipoteca con una tasa tentadora baja que luego se convirtió a una tasa más alta.
- El propietario refinanció, pero el préstamo actual es peor que el que tenía anteriormente.
- Las condiciones del préstamo son tan malas, como es el caso con muchos ARMs con opción de pago, que la ejecución hipotecaria es inevitable.

### **1. Si piensa que fue víctima de un préstamo predatorio**

Si piensa que fue víctima de un préstamo predatorio, puede tener una defensa o una reconvencción bajo la Ley de Nueva Jersey Contra el Fraude al Consumidor. También podría tener reclamaciones en contra del agente hipotecario u otras personas involucradas en la venta de la hipoteca. Las víctimas de los préstamos predatorios le pueden pedir al tribunal que prohíban la ejecución hipotecaria si el prestamista infringió la Ley Contra el Fraude al Consumidor. Si el juez determina que el prestamista quebrantó dicha ley, el propietario también puede pedir daños monetarios por tres veces la cantidad de lo que perdió.

### **2. Cómo describe en una respuesta las infracciones contra la CFA**

Si piensa que fue víctima de fraude al consumidor, cuando responda a la demanda para explicar lo sucedido, tiene que detallar hechos muy específicos. Si anotó los sucesos y llenó el formulario llamado “Las condiciones del préstamo” en el capítulo 1 de este manual, esos detalles le pueden ayudar a describir la razón por la cual el préstamo podría ser predatorio. En el ejemplo de la respuesta que se brinda aquí, tiene que anotar esos detalles en la sección llamada *Reconvencciones*.

## **B. Infracción a la Ley Federal para la Veracidad en los Préstamos**

La Ley para la Veracidad en los Préstamos (TILA) exige que el prestamista divulgue las condiciones de la hipoteca al propietario cuando se hace el préstamo. La ley TILA está diseñada para darles a los propietarios una explicación correcta del costo del préstamo. 15 U.S.C. Section 1601 *et seq.*

### **1. La cancelación de la hipoteca (rescisión)**

La ley TILA brinda protección adicional a los prestatarios que van a refinanciar la hipoteca. Todo prestatario durante un refinanciamiento, tiene tres días para cancelar el préstamo por cualquier razón. Cuando el prestamista distorsiona cierta información, el derecho a cancelar el

préstamo, de acuerdo con la ley TILA, se extiende por hasta tres años. ***La cancelación de la hipoteca o rescisión es de suma importancia. Quiere decir que la hipoteca es inválida y el prestamista no puede llevar a cabo la ejecución hipotecaria.***

Si el prestatario tiene el derecho a anular la hipoteca y lo hace por escrito, el prestamista le tiene que devolver todos los costos del cierre y todos los intereses que pagó. En ese momento, el propietario tiene que pagarle al prestamista el saldo restante del préstamo. Si el prestatario tiene reclamaciones por infracciones a la ley TILA y la Ley Contra el Fraude al Consumidor, es posible (en el mejor de los casos) que la cantidad que tenga que pagarle al prestamista sea más baja o, con menos frecuencia, que no tenga que pagar nada. El propietario podría refinanciar el saldo menor o el juez podría dictar un plan adecuado para pagar dicha deuda.

## **2. Cómo identificar las infracciones a la ley TILA**

Algunas infracciones son fáciles de detectar. Por ejemplo, la ley TILA requiere que el prestamista entregue dos copias a cada comprador del Aviso del Derecho a Cancelar. Este aviso explica el tiempo límite que tiene para cancelar y dónde enviar el aviso de la cancelación. El prestamista debe entregar dos copias de dicho aviso a cualquier persona cuyo nombre aparezca en el título de la propiedad, aunque no aparezca como prestatario en la hipoteca.

La ley TILA además requiere que el prestamista mencione en el aviso la fecha límite para cancelar. A veces, el prestamista no lo hace o se equivoca al calcular la fecha.

Si le sucedió cualquiera de esas cosas cuando refinanció, tiene el derecho a rescindir (cancelar) el préstamo durante tres años a partir de la fecha en que lo sacó.

Otras infracciones a la TILA son más difíciles de detectar para la mayoría de las personas. Éstas incluyen equivocaciones en el cargo por financiamiento, la tasa anual de porcentaje (APR) o el programa de pagos. Un abogado que se especializa en esta área del derecho puede hacer los cálculos para determinar si el vendedor quebrantó la Ley para la Veracidad en los Préstamos.

## **3. Cómo enviar una carta para cancelar (rescindir) la hipoteca**

Si piensa que el prestamista quebrantó la Ley para la Veracidad en los Préstamos y quiere rescindir la hipoteca, tiene que enviarle una carta. Si tiene el derecho legal para cancelar la hipoteca y lo hace, puede usar eso como defensa durante la ejecución hipotecaria. Puede encontrar una carta ejemplar para rescindir y las instrucciones en el Apéndice C.

### **C. Cómo mostrar que el prestamista no tiene el derecho a llevar a cabo la ejecución hipotecaria**

#### **1. La legitimación procesal activa: ¿Quién tiene el derecho de ejecutar la hipoteca de su propiedad?**

Si le entregaron una demanda de ejecución hipotecaria, es posible que no reconozca el nombre del demandante. Es muy probable que el prestamista original no se quedó con el préstamo. El prestamista original se lo pudo haber vendido a otra empresa. Muchas veces, reúnen muchos préstamos hipotecarios y venden todos los intereses como garantía de las inversiones. Un fiduciario luego coloca el conjunto de préstamos en un fideicomiso de parte de los inversionistas. A menudo, el demandante es ese fiduciario.

La empresa que ha estado cobrando los pagos hipotecarios probablemente no es la que es dueña de las hipotecas. A esa empresa se le llama usualmente un “cobrador” y la contrata el dueño de su hipoteca para que cobre la deuda.

Un juez no debe otorgar un fallo de ejecución hipotecaria a una empresa que no puede probar que es dueña del su préstamo. Para que el prestamista tenga el derecho legal de llevar a cabo la ejecución hipotecaria, tiene que ser el “titular” de su pagaré y tiene que haber recibido la “cesión” de su hipoteca.

Si nunca había escuchado el nombre del demandante antes de recibir la demanda, debe anotar eso en su Respuesta. Le puede pedir al juez que exija que el demandante pruebe que la deuda hipotecaria le pertenece y que de veras tiene el derecho de realizar la ejecución hipotecaria.

## **2. La Ley para las Ejecuciones Hipotecarias Justas**

**(a) El derecho de sanear el incumplimiento y restablecer la hipoteca.** Uno de los derechos más importantes que la Ley de Nueva Jersey para las Ejecuciones Hipotecarias Justas brinda es que exige que el prestamista le dé al propietario la oportunidad de sanear el incumplimiento durante cualquier etapa del proceso hasta que se dicte el fallo final. Sanear el incumplimiento quiere decir que se paga la cantidad adeudada y se restablece la hipoteca

**(b) El aviso de la intención de llevar a cabo una ejecución hipotecaria.** Una de las protecciones más importantes que la Ley de Nueva Jersey para las Ejecuciones Hipotecarias Justas brinda es que exige que el prestamista le envíe al propietario un aviso de que tiene la intención de entablar la demanda de ejecución hipotecaria antes de que lo pueda hacer. Dicho aviso le indica al propietario que está atrasado con los pagos hipotecarios y le da al menos 30 días para pagar. El aviso además le tiene que dar al propietario información adicional que el prestamista podría necesitar para resolver la disputa.

## **3. Lista de control: El aviso de la intención de llevar a cabo una ejecución hipotecaria**

Si no recibió el aviso, el tribunal debe negarle al prestamista el derecho de entablar la demanda. Si recibió el aviso, compárelo con la lista a continuación. Si el prestamista no incluyó alguna de la información requerida, el tribunal debe negarle al prestamista el derecho a entablar la demanda. Si piensa que el prestamista infringió la Ley para las Ejecuciones Hipotecarias Justas de cualquiera de estas formas, le tiene que avisar al tribunal en su respuesta escrita.

Si el tribunal sabe que el prestamista no le envió el aviso de la intención de hacer la ejecución hipotecaria, o si el aviso no cumplía con los requisitos establecidos por ley, entonces tiene que desestimar la demanda. Si se desestima la demanda, el prestamista tiene que cumplir con la ley, enviándole al propietario el aviso apropiado antes de poder entablar una nueva demanda.

Si recibió el aviso y le falta cualquiera de las siguientes cosas, el tribunal debe desestimar la demanda:

- La obligación o prenda en cuestión.
- La naturaleza del incumplimiento: ¿el prestamista indica la razón por la cual alega tener derecho a realizar la ejecución hipotecaria (por ejemplo, que usted no cumplió con ciertos pagos mensuales)?
- Que usted tiene el derecho a sanear el incumplimiento.
- La cantidad que tiene que pagar para poder sanear el incumplimiento.
- La fecha para la cual tiene que pagar los atrasos para evitar la ejecución hipotecaria.
- El nombre, la dirección, y el número de teléfono donde debe enviar el pago.
- Una declaración indicando que, si no paga la cantidad adeudada, el prestamista puede entablar el proceso de ejecución hipotecaria en su contra ante el tribunal.



- Una declaración indicando que, si el prestamista entabla el proceso, usted aún tiene el derecho de sanear, pero también deberá pagar los costos judiciales y los honorarios de los abogados del prestamista.
- Si tiene el derecho de transferir la propiedad a nombre de otra persona para que se pague la deuda.
- Que le recomiendan que busque un abogado.
- Una declaración indicando que, si no puede conseguir un abogado, puede llamar al Colegio de Abogados de Nueva Jersey o el Servicio de Remisión de Abogados en su condado.
- Una declaración indicando que, si no puede costearse un abogado, puede llamar a la oficina regional de los Servicios Legales.
- Una declaración indicando que puede haber ayuda financiera disponible para ayudarle a sanear el incumplimiento.
- El nombre y la dirección del prestamista.
- El número de teléfono donde puede llamar al representante del prestamista si no piensa que está atrasado en los pagos o si piensa que debe menos de lo que le indica el prestamista.

**Aviso:** El aviso de la intención de llevar a cabo la ejecución hipotecaria debe indicar el nombre y la dirección del titular del pagaré y la hipoteca. Debe *también* decirle el nombre y la dirección del representante del titular con el cual se puede comunicar en caso de que haya una disputa. Típicamente, éstas serán dos entidades distintas. Si el demandante no está identificado en el aviso, debe anotararlo en su respuesta.

## El capítulo 3

### El proceso de la ejecución hipotecaria

El término *ejecución hipotecaria* se refiere a la venta, ordenada por el tribunal, de la propiedad que fue usada como *colateral* para cubrir una deuda. El prestamista no le puede quitar su casa automáticamente, aun si usted no ha pagado la deuda (hipoteca) y está atrasado en los pagos.

#### A. El proceso antes de acudir a los tribunales

##### **Paso 1: Usted se atrasa en los pagos del préstamo**

A usted se le considera atrasado o moroso tan pronto como deja de hacer un pago del préstamo (o si rompe el acuerdo del préstamo de alguna otra forma). El prestamista se pone en contacto con usted por medio de una carta o una llamada telefónica después de que se atrasa en el primer pago para recordarle que el pago se ha vencido.

##### **Paso 2: el prestamista le envía una notificación que tiene la intención de hacer una ejecución hipotecaria**

El prestamista por lo general espera hasta que usted se haya atrasado por lo menos en tres pagos antes de enviarle este aviso. La Ley Estatal para la Ejecución Justa, *The New Jersey Fair Foreclosure Act*, exige que el prestamista le envíe este aviso. La ley también exige que se incluya cierta otra información. Use la lista en el Capítulo 2 para verificar que el prestamista le dé toda la información a la que tiene derecho. Si no lo hace, entonces usted puede incluir el hecho que el prestamista no lo hizo en la respuesta o en un pedimento (una petición escrita) que le envíe al tribunal para pedir que se desestime la acción que busca la ejecución hipotecaria. El prestamista tiene que enviarle la notificación al menos 30 días antes de que entable la demanda.

Si usted puede *corregir* el incumplimiento (hacer los pagos morosos), en ese momento, el prestamista tiene que aceptar su pago y no puede cobrarle por los honorarios del abogado.

#### B. El Proceso ante la oficina encargada de llevar a cabo la ejecución hipotecaria

##### **Paso 1: El demandante (el prestamista) entabla una demanda para la ejecución**

El proceso jurídico para la ejecución de la hipoteca de una propiedad no comienza sino 30 días después de que usted recibe la notificación de la intención de hacer una ejecución hipotecaria, cuando *el demandante* (el prestamista o la compañía que inicia la demanda) entabla una demanda contra usted, *el demandado* (el propietario), ante la Oficina encargada de llevar a cabo la ejecución, *Office of Foreclosure*. Esta oficina forma parte del Tribunal Superior de Nueva Jersey, y está localizada en Trenton. La Oficina maneja las ejecuciones hipotecarias y éstas nunca son examinadas por un juez en su condado a menos que usted presente una respuesta a la demanda.

La demanda para la ejecución debe disponer de todos los hechos que le darían al demandante el derecho legal a redimir la hipoteca.

##### **Paso 2: El demandante le notifica de la demanda y la citación**

El prestamista tiene que hacer que a usted se le entregue personalmente una copia de la demanda y la citación. También le puede enviar una copia de la demanda y la citación por correo

regular y certificado. Si el prestamista no le puede contactar, le pedirá al tribunal permiso para notificarle por medio de una publicación. Esto significa que no se le entregaran las notificaciones importantes en su casa. Sino que serán solamente publicadas en el periódico.

**Información sobre el programa estatal para la mediación.** Junto con la demanda y la citación, usted debe recibir información sobre el programa estatal para la mediación. *Usted tiene que solicitar la mediación antes de que se cumplan 60 días a partir de la fecha en que reciba la demanda. Tiene que solicitar la mediación y presentar una respuesta a la demanda si quiere oponerse a la ejecución hipotecaria.* Si no solicita la mediación dentro de los 60 días, no se le permitirá participar. Si se pasa la fecha límite, le puede pedir al tribunal para que le permita participar, pero tiene que demostrar que tubo “circunstancias excepcionales”. Si usted no puede mostrar una razón muy especial por qué se le debería dar otra oportunidad para participar en la mediación, el tribunal le negará la petición. *Sin embargo, esto no detendrá el proceso de ejecución. Aun si solicita una mediación, es importante que presente una respuesta.*

### **Paso 3: Usted presenta una respuesta a la demanda**

Usted, el propietario de la vivienda, tiene el derecho *de defenderse* ante el tribunal contra el litigio de la ejecución. Para hacerlo, tiene que presentar al tribunal su defensa en *una Respuesta* escrita (una respuesta es una contestación escrita hecha por el demandado con respecto a una demanda). En su respuesta tiene que explicar por qué el prestamista no tiene el derecho legal de ejecutar la hipoteca.

Para obtener una muestra de cómo presentar una contestación a con defensas y reconveniones, vea el Apéndice D.

**La fecha límite para presentar una respuesta.** Usted tiene 35 días a partir de la fecha en que recibió la demanda y la citación para presentar una respuesta escrita. *La mejor oportunidad que el propietario de una vivienda tiene para luchar contra la ejecución hipotecaria es la de presentar una respuesta a tiempo.*

### **Paso 4: La oficina encargada de llevar a cabo la ejecución hipotecaria examina su respuesta para determinar si contesta o no contesta a la demanda.**

La oficina encargada examina cada respuesta para determinar si se trata de una contestación o no contestación a la demanda. Esto se hace porque la clase de respuesta que usted presente determina la forma en que procederá la causa.

**Contestación a la demanda.** *Una respuesta de contestación* es cuando se indaga si la hipoteca es legal o correcta o si el prestamista tiene el derecho legal de ejecutar la hipoteca en su propiedad.

**¿Qué se tiene que incluir en la contestación a la demanda?** En la contestación a la demanda, usted tiene que responder a cada una de las reclamaciones hechas por el prestamista (admitiendo si son verídicas, o negándolas, o declarando que usted no tiene suficiente información para saber si son verídicas). Su respuesta también tiene que incluir *Defensas* (explicaciones de por qué usted no debería perder su vivienda durante la ejecución) y *Reconveniones* (las quejas que usted tiene alegando que las acciones del prestamista pueden haber violado otras leyes). Si hubo otras personas implicadas en la preparación de su préstamo para convertirlo en un préstamo predatorio, usted tal vez tenga que presentar *una Demanda contra Terceros* y añadir dichas partes al pleito.

*Una respuesta que admite todas las acusaciones hechas por el prestamista, o que declara que usted no tiene suficiente información para saber si las acusaciones en cada párrafo son*

*verídicas, podría ser juzgada como una respuesta sin contestación a la demanda y no será enviada al juez.*

Para ver una descripción más detallada sobre las defensas y reconvencciones a la ejecución y una explicación de las leyes que el prestamista puede haber violado, vea el Capítulo 2, Las leyes que le pueden proteger contra la ejecución hipotecaria.

Para obtener una muestra de cómo presentar una contestación con defensas y reconvencciones, vea el Apéndice D.

### **Paso 5: La oficina encargada de llevar a cabo la ejecución hipotecaria transfiere la causa al condado donde está localizada la propiedad**

Si la oficina encargada decide que usted ha presentado una contestación a la demanda, transferirá la causa al Tribunal Superior en el condado donde está localizada la propiedad y el asunto será asignado a un juez.

#### **C. El Proceso ante el Tribunal Superior en el condado donde está localizada la propiedad**

Cuando la causa se transfiere a un juez del Tribunal Superior en el condado donde está localizada la propiedad, usted debe prepararse para un juicio. El prestamista tratará de convencer al tribunal, ya sea por medio de un pedimento, (petición escrita) o durante un juicio, que tiene el derecho de iniciar una ejecución hipotecaria a la propiedad en cuestión. Usted tiene que convencer al tribunal que según los motivos descritos en su Respuesta, el prestamista no tiene ese derecho.

#### **1. Antes del juicio**

##### **(a) Pedimento para que se entregue un fallo sumario**

- **El pedimento del prestamista para que se entregue un fallo sumario.** *Este pedimento* es una clase especial de pedimento. En éste, el prestamista le pide al tribunal que decida la causa a su favor sin llevar a cabo un juicio o ningún otro procedimiento jurídico. Muchas veces, el prestamista presenta un pedimento para un fallo sumario tan pronto como usted entrega una respuesta. Para ganar este tipo de pedimento, el prestamista tiene que mostrarle al tribunal que:
  - El prestamista y el propietario están de acuerdo con todos los hechos importantes que afectarían la decisión del juez y
  - La ley favorece al prestamista completamente.
- **Su respuesta al pedimento para que se entregue un fallo sumario.** El demandado/ propietario de la vivienda *tiene que notificar* y entregar una respuesta escrita al pedimento. Si el propietario no notifica ni entrega una respuesta, entonces el prestamista ganará automáticamente – sin tener en cuenta si el prestamista tiene razón o no.
- **La decisión del tribunal sobre el pedimento para un fallo sumario.** Para decidir un pedimento con respecto al fallo, el tribunal ve el pedimento presentado por el prestamista y su respuesta para decidir si usted tiene cualquier defensa legal contra la ejecución hipotecaria. Cuando el tribunal recibe los papeles, también puede decidir si antes de tomar una decisión, lleva a cabo una audiencia.
- **La decisión a favor del prestamista.** Si el tribunal decide que usted no tiene una defensa legal, por lo general, decidirá un fallo a favor del prestamista. Esto significa que el

prestamista ahora tiene el derecho de proceder con la ejecución hipotecaria sobre su propiedad.

- **La decisión a favor suyo (el propietario).** Si el tribunal decide que el propietario *en realidad* tiene una defensa legal contra la ejecución, el juez probablemente decidirá un fallo a su favor y denegará un fallo al prestamista. Esto significa que usted y el prestamista procederán ahora hacia un juicio.

En el Sitio Web de la Judicatura de Nueva Jersey, encontrará muestras para responder a un pedimento para un fallo sumario:

[http://www.judiciary.state.nj.us/prose/10556\\_response\\_to\\_a\\_motion\\_kit.pdf](http://www.judiciary.state.nj.us/prose/10556_response_to_a_motion_kit.pdf)

**(b) La proposición de pruebas.** La proposición de pruebas es otra actividad que ocurre antes del juicio. Esta es el proceso por el cual las partes (el demandante y el demandado) usan varios tipos de instrumentos para pedir los hechos, documentos y otra información antes de que el juicio ocurra. En una causa de ejecución, cada uno puede pedirle al otro que proporcione información que puede ayudar a demostrar o refutar el derecho a ejecutar la hipoteca.

- **La instancia para la producción de documentos.** Una de las formas más comunes para la proposición de pruebas en causas de ejecución es la instancia para la producción de documentos (pedido de documentos). Para obtener un ejemplo de una Instancia para la Producción de Documentos, vea el Apéndice D. Si usted es un propietario de vivienda y se representa a sí mismo, puede enviar un pedido de documentos al abogado del prestamista junto con su respuesta o cuanto antes, después de que *notifique* y entregue su respuesta. El prestamista entonces tiene 35 días para entregarle los documentos que usted pidió. Si el prestamista no responde, usted puede presentar un pedimento escrito pidiéndole al tribunal que le ordene al prestamista responder al pedido de documentos o pedirle al tribunal que desestime la demanda hecha por el prestamista por no responder. (Vea a continuación *¿Qué pasa si una de las partes no proporciona las pruebas solicitadas?*)
- **Los interrogatorios y declaraciones judiciales.** Si usted tiene un abogado, éste hará el pedido de documentos; también le puede enviar al abogado del prestamista una lista de las preguntas (llamada interrogatorios). Otro modo de conseguir respuestas a sus preguntas es pedirles a los testigos del prestamista que contesten bajo juramento (*una declaración judicial*) en presencia de un escribano del tribunal. El prestamista también tiene el derecho de pedirle información. Si usted está representado, el prestamista también puede pedirle que proporcione documentos, conteste preguntas escritas, o comparezca ante un escribano y que dé una declaración judicial.
- **¿Qué pasa si una de las partes no proporciona las pruebas solicitadas?** Cada una de las partes es responsable de concluir su propia proposición de pruebas. El tribunal no instruirá a las partes en este litigio ni les dará ningún formulario para que llenen a fin de conseguir la información necesaria. Si el prestamista o el propietario no responde a las peticiones de pruebas del otro, el prestamista o el propietario puede entregarle al tribunal un pedimento para que se obligue al otro a responder o afrontar una penalidad. Por ejemplo, si usted es el propietario y no responde al pedido de pruebas hecho por el prestamista, el prestamista pueden entregarle al tribunal un pedimento para que excluya (rechace) su respuesta. Si el tribunal rechaza su respuesta, la demanda será enviada de regreso a la oficina encargada de llevar a cabo la ejecución hipotecaria, y la ejecución procederá como si no se hubiera presentado ninguna respuesta. Por lo tanto, es muy importante que usted responda a cualquier pedido de pruebas que el prestamista le haga.

- **Un pedimento para hacer cumplir la proposición de pruebas.** En el Sitio Web de la Judicatura de Nueva Jersey podrá encontrar muestras de los formularios y las instrucciones de cómo presentar un pedimento para hacer cumplir la proposición de pruebas:

[http://www.judiciary.state.nj.us/prose/10555\\_motion\\_supct.pdf](http://www.judiciary.state.nj.us/prose/10555_motion_supct.pdf).

**(c) Conferencia para el manejo de la causa.** El juez asignado a la causa puede enviarles una carta a las partes para organizar una conferencia para el manejo de la causa (CMC). Dicha conferencia CMC es una reunión que incluirá a usted (o su abogado), al juez y al abogado del prestamista. El objetivo principal de la reunión CMC es establecer una lista con fechas límites para la proposición de pruebas. Acuérdesese de pedir suficiente tiempo para conseguir la información que necesita. Durante la conferencia, el tribunal también puede programar la fecha del juicio. La conferencia CMC no es una audiencia oficial en la sala del tribunal. Nadie prestará juramento, y el juez no tomará ninguna decisión sobre si el prestamista puede liquidar la hipoteca o no. En la reunión, el juez puede hacer algunas preguntas para tener una idea de las cuestiones implicadas en la causa. El juez puede explorar si es posible llegar un acuerdo sin un juicio.

## 2. El juicio

En un juicio, el prestamista tiene que demostrar que tiene el derecho de ejecutar la hipoteca. Entonces usted debe demostrar que debido a la defensa que ha presentado, no se le debería permitir al prestamista ejecutar la hipoteca. Examine las defensas en el Capítulo II.

### **D. El Proceso después de que usted presenta una respuesta de no contestación a la demanda o si no presenta una respuesta del todo**

#### **1. La petición del prestamista para un fallo por incumplimiento**

Si se le pasa la fecha límite para presentar una respuesta, o da una respuesta de No Contestación a la demanda, el prestamista probablemente asentará papeles ante el tribunal pidiendo que se dicte un fallo por incumplimiento (admite oficialmente que usted no entregó una respuesta).

**Su respuesta: El pedimento para cancelar (anular) la incomparecencia.** La Regla 4:43-3 de Tribunal de Nueva Jersey permite que usted presente una petición escrita ante el tribunal pidiendo que anule/revoque el incumplimiento y le dé otra posibilidad de presentar una respuesta. Usted tiene que mostrar *que hay motivo suficiente* para que el Tribunal le dé una segunda oportunidad de presentar una respuesta. La causa *O'Conner v. Abraham Altus*, 67 N.J. 106, 129 (1975) es un ejemplo donde un tribunal dictó un fallo por incumplimiento aparte, porque había motivo suficiente. Motivo suficiente por lo general significa que usted tiene *una defensa* contra la ejecución de hipoteca.

Para ver una descripción más detallada sobre las defensas y reconveniones a la ejecución y una explicación de las leyes que el prestamista puede haber violado, vea el Capítulo 2, Las leyes que le pueden proteger contra la ejecución hipotecaria.

#### **2. La petición del prestamista para que se dicte un fallo final**

Si usted no responde a la petición del prestamista para un fallo por incumplimiento, éste puede continuar y pedirle al tribunal que dicte un fallo final en favor del prestamista. El prestamista lo hace por medio de un pedimento para que se dicte un fallo final; sin embargo, antes de que el prestamista pueda presentar dicho pedimento, tiene que darle a usted un aviso y la posibilidad final de sanear el incumplimiento.

- **La notificación del pedimento hecho por el prestamista para que se dicte un fallo final.** Catorce días antes de que el prestamista le pida al tribunal que dicte un fallo final tiene que enviarle a usted una notificación en forma de una carta dejándosele saber.
- **Su respuesta: una declaración de buena fe.** Si usted cree que hay una probabilidad razonable de sanear (pagar lo que debe y así parar la ejecución hipotecaria), debe responder con una declaración de buena fe 10 días después de recibir la notificación enviada por el prestamista. Tendrá 45 días a partir de la fecha de recibir la notificación del saneamiento del incumplimiento. *Envíe su respuesta por correo recomendado o certificado, solicitando el acuse de recibo.*
- **Su respuesta: la bancarrota.** Si usted intenta acudir a la bancarrota, sería una buena idea entablarla antes de que se dicte un fallo en su contra en la causa de la ejecución. Por otra parte, usted debería pedirle al Tribunal Superior que vuelva a abrir la causa para la ejecución de modo que pueda presentar su defensa ante el Tribunal Superior o el Tribunal de Bancarrota.

### 3. El pedimento hecho por el prestamista para que se dicte un fallo final

Si usted no puede sanear la deuda, el prestamista presentará un pedimento (petición) ante el tribunal para que se dicte un fallo final a favor del mismo. Este es un fallo que dice que el prestamista tiene derecho a redimir la hipoteca en dicha propiedad. Tal fallo indica la cantidad de dinero que el prestamista tiene derecho a recibir cuando la propiedad sea vendida en la subasta judicial.

- **Su respuesta: una objeción al pedimento del prestamista.** A esta altura, si usted no está de acuerdo con la cantidad del fallo, tendrá 10 días para presentar una objeción al pedimento del prestamista. Esta objeción puede cambiar la cantidad del fallo para la ejecución de la hipoteca, pero no prevendrá la ejecución.
- **Su respuesta: un pedimento para invalidar (anular) el fallo final.** Aun después de que el tribunal haya dictado un fallo final a favor del prestamista, usted tiene una última posibilidad para invalidar el fallo, volver a abrir la causa, presentar una respuesta y quizás prevenir la ejecución. Las Reglas del Tribunal de Nueva Jersey 4:50-1 permiten que usted presente *un pedimento* (petición) ante el tribunal para *invalidar (anular) el fallo*. Usted debe adjuntar una copia de su respuesta al pedido para invalidar el fallo. También debe incluir los costos de la presentación que son 30,00 dólares o una solicitud para la exoneración de los costos.

Para obtener una muestra de cómo presentar un pedimento para invalidar el fallo o fallo por incumplimiento, vea el Apéndice E. Para obtener una muestra de una respuesta, vea el Apéndice C. Para obtener una muestra de la solicitud para la exoneración de los costos de la presentación, vea el Apéndice D.

### E. El Proceso de la subasta judicial

Si el tribunal le concede el fallo final al prestamista, también publicará *un mandato judicial de ejecución* que le ordena al alguacil del condado vender su casa al mejor postor en una subasta. Usted recibirá una notificación informándole la fecha cuando se subastará su casa. También la información se publicará en un periódico.

#### 1. **Su respuesta: la petición para aplazar (retrasar) la subasta judicial-ante la oficina del alguacil**

Si su casa va a ser puesta en una subasta judicial, puede solicitar en persona ante la oficina del alguacil del condado para que la venta se aplaze por dos semanas. Estos retrasos se conocen

como *aplazamientos o prórrogas*. Tiene que pagar en la oficina del alguacil para que se procese dicho aplazamiento. Tiene que estar preparado a pagar menos de \$50 dólares en efectivo o giro postal. No tiene que demostrar que hay un motivo suficiente ni comparecer ante un juez para conseguir estas prórrogas.

## **2. Su respuesta: la petición para aplazar (retrasar) la subasta judicial- ante el tribunal**

También puede solicitar un aplazamiento en el Tribunal Superior, División de Equidad, en el condado donde la propiedad está localizada. Los tribunales a menudo conceden aplazamientos para permitirle que participe en el programa de mediación hipotecaria brindado por el Tribunal. Sin embargo, raramente se conceden aplazamientos por cualquier otra razón, excepto en circunstancias muy convincentes, tales como para permitirle a un propietario que concluya una venta o una nueva financiación a la propiedad que aún está en proceso.

Los formularios para solicitar los aplazamientos de modo que se puede participar en el programa de mediación hipotecaria están disponibles en el sitio web de la judicatura del estado:

<http://www.judiciary.state.nj.us/forms.htm#foreclosure>

**Nota:** Estas prórrogas son temporales y no le darán la oportunidad de presentarle al juez ninguna de sus defensas. Sólo le dan la oportunidad de tratar de terminar algún otro plan que tenga.

## **3. Cómo recuperar la propiedad después de la subasta judicial**

Después de la subasta, usted tiene 10 días para rescatar (recuperar) la propiedad. Durante este período, puede salvar la propiedad por medio de una nueva financiación o una venta. Una bancarrota que se entabla después de la subasta judicial amplía el período *en el cual puede recuperar la propiedad*, pero por el momento, usted no podrá presentar su defensa en el tribunal de bancarrota.

Si el prestamista gana la causa jurídica, entonces el alguacil vende la propiedad. El dinero de la subasta se le paga al prestamista para compensar el incumplimiento del propietario. Si la casa se vende por más de la cantidad de la hipoteca, entonces el propietario tiene derecho a recibir la diferencia. Si la casa se vende por menos de la cantidad de la hipoteca, entonces el prestamista tiene el derecho de demandar al propietario para cobrar el resto del dinero que se le debe; esto se llama un *déficit*.

Después de la subasta, usted recibirá un aviso del alguacil donde se le dice cuándo tendrá que desocupar (mudarse de) la casa. Si usted no se muda en aquella fecha, entonces el alguacil puede entrar a la propiedad y sacarle a usted y a sus pertenencias.

**Recuerde que finalizar una ejecución incontestada puede tardar un año o más, desde la fecha de la notificación de la intención de hacer la ejecución hipotecaria hasta la fecha en que el alguacil toma posesión de la propiedad.**

Ya que puede serle más fácil entender el proceso si lo ve en un formato diferente, el cuadro a continuación describe el mismo proceso mencionado anteriormente cuando el propietario presenta una respuesta de **no contestación a la demanda o no responde**.

## **4. El proceso de ejecución cuando el propietario presenta una respuesta de no contestación a la demanda o no responde.**



ACCIÓN	LAPSO DE TIEMPO	COMENTARIOS
El incumplimiento del préstamo	Por lo general la omisión de tres meses de pagos hipotecarios	El prestamista, después de la primera falta de pago, puede enviar una carta para recordarle al propietario que tiene un pago atrasado.
La notificación de la intención de empezar una ejecución hipotecaria	<p>La tiene que enviar al menos 30 días antes de que el prestamista pueda entablar la demanda.</p> <p>Si el propietario le ofrece pagar la cantidad entera que debe, el prestamista la tiene que aceptar y restablecer el préstamo. En ese momento, no le pueden cobrar honorarios para los abogados ni costos judiciales.</p>	<p>La notificación tiene que contener lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Una descripción de la participación que tiene el prestamista sobre la vivienda. Esto quiere decir que el aviso tiene que indicarle al propietario que el prestamista tiene una hipoteca para la vivienda.</li> <li>• Una declaración de la naturaleza del incumplimiento. En otras palabras, el aviso le tiene que indicar por qué el prestamista tratará de ejecutar la hipoteca (por ejemplo, porque no hizo ciertos pagos).</li> <li>• Una declaración indicándole al propietario que tiene el derecho a <b>sanear, lo que quiere decir que tiene el derecho de pagar lo que debe y detener la ejecución hipotecaria.</b></li> <li>• Información sobre cómo sanear.</li> <li>• Una declaración de cuánto tiene que pagar el propietario para pagar la deuda.</li> <li>• La fecha para cuando debe subsanar para evitar la ejecución, junto con el nombre y número de teléfono (tiene que ser por lo menos de 30 días).</li> <li>• Lo que sucederá si el propietario no paga.</li> <li>• Una declaración que el propietario puede detener el proceso de ejecución, aun después de entablar la demanda.</li> <li>• Una declaración indicando al</li> </ul>

ACCIÓN	LAPSO DE TIEMPO	COMENTARIOS
		<p>propietario que aún puede transferir el título de la vivienda a otra persona en ese momento.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Una declaración indicando que el propietario puede obtener un abogado, junto con la información para comunicarse con el servicio de remisión de abogados del condado y los Servicios Legales.</li> <li>• Una lista de los recursos disponibles para ayudar a sanear, junto con la información para comunicarse con el Departamento Estatal de la Banca y el Seguro.</li> <li>• El nombre y la dirección del prestamista.</li> <li>• El nombre y la dirección del representante del prestamista en caso que se tenga que comunicar para resolver una disputa.</li> </ul>
<p>Demanda entablada en Trenton ante la oficina para la ejecución hipotecaria (hay que pagar)</p>	<p>Se le tiene que entregar al propietario (ya sea en persona o por correo) dentro de 30 a 60 días a partir de la fecha en que se entabló.</p>	<p>Los propietarios por lo general no son conscientes que hay una demanda.</p> <p>Tan pronto como se entabla la demanda, el propietario también puede ser responsable por gastos adicionales, tales como los honorarios de los abogados y costos que se añaden para subsanar la deuda.</p>
<p>Se entrega la demanda al propietario (puede ser por correo o en persona)</p>	<p>35 días para contestar. La respuesta tiene que ser presentada en la oficina para la ejecución hipotecaria en Trenton.</p> <p>60 días para solicitar la mediación.</p>	<p>La notificación de la demanda tiene que cumplir con las normas procesales y los estándares para llevar a cabo el debido proceso; el propietario tiene que recibir la demanda y citación como tal, la cual le informa de sus derechos, responsabilidades y las fechas de vencimiento). Sin embargo, si el prestamista no puede entregarle la demanda al propietario personalmente, el tribunal le dará permiso a notificarle por medio de avisos publicados en el periódico local.</p> <p>El propietario podrá pedirle al tribunal que tome medidas en contra del prestamista si se determina que el</p>

ACCIÓN	LAPSO DE TIEMPO	COMENTARIOS
		<p>prestamista <i>no</i> se aseguró que el propietario recibiera un <i>aviso</i> (que en verdad supiera) indicando que el prestamista había entablado la demanda en su contra.</p> <p>Junto con la demanda y la citación, el propietario recibirá una notificación con la información referente al programa estatal de mediación. El propietario puede pedir una mediación en ese momento o en cualquier momento después de que se entable la demanda.</p>
Respuesta: no se contesta	De 30 a 75 días	<p>La Unidad para las Ejecuciones Hipotecarias no envía un aviso si decide que la respuesta <i>no contesta la demanda</i> (no indica que la hipoteca no es válida o que el prestamista no tiene el derecho a ejecutar la hipoteca).</p> <p>Si no se presenta una respuesta, o si no se contesta, el prestamista puede presentar un documento ante el secretario judicial pidiendo que se dicte un fallo por incumplimiento. El prestamista puede pedir que se dicte un fallo de incumplimiento tan pronto como haya pasado 35 días a partir del momento en que el propietario recibió la demanda y la citación.</p>
Notificación de que se registre un fallo final	14 días antes de que el tribunal dicte el fallo final	<p>El prestamista tiene que enviarle al propietario una carta ofreciéndole una última oportunidad para sanear la deuda. Si hay una posibilidad prudente de que el propietario puede pagar, éste tiene que responder por medio de una declaración en buena fe dentro de los 10 días después de recibir la notificación para ganar 45 días a partir de la fecha de la carta para el saneamiento del incumplimiento. La respuesta tiene que ser enviada por correo certificado y recomendado, con acuse de recibo solicitado.</p>
El pedimento para que se dicte el fallo final.	En cualquier momento después de que se dicte el fallo por incumplimiento. Sin embargo, el propietario	<p>El prestamista tiene que entablar un pedimento (una petición escrita) ante el tribunal y entregárselo al propietario, pidiendo que se dicte un fallo final de</p>

ACCIÓN	LAPSO DE TIEMPO	COMENTARIOS
	tiene diez días para responder antes de que se dicte el fallo final.	<p>ejecución hipotecaria. La petición tiene que incluir las pruebas del prestamista y tiene que darle al propietario 10 días para oponerse a que se dicte la orden.</p> <p>En ese momento, si el propietario piensa que la cantidad que el prestamista alega que debe no es correcta, puede presentar una protesta escrita. El oponerse puede cambiar la cantidad del fallo de ejecución, pero no evitará que ejecuten la hipoteca.</p> <p>Termina el derecho del propietario a pagar sólo los atrasos.</p> <p>El propietario aún tiene el derecho de <i>redimir</i> la propiedad (redimir quiere decir pagar la cantidad total de la hipoteca. Esto usualmente se hace por medio de refinanciar la hipoteca con un préstamo nuevo).</p> <p>El tribunal puede dictar un fallo a favor del prestamista después de 10 días si <i>no</i> hay ningún otro <i>acreedor hipotecario</i> (otras partes que tengan hipotecas, gravámenes, contratos de arrendamiento, o restricciones en relación a la propiedad en cuestión) o después de 30 días si <i>hay</i> otros acreedores. El fallo no se dicta automáticamente; el prestamista tiene que entablar un <i>pedimento</i> ante el tribunal (en otras palabras, solicitar que le otorguen estas reparaciones).</p>
Mandamiento de ejecución	De 45 a 120 días	La subasta judicial tiene que ser programada dentro de los 120 días de que el alguacil haya recibido el mandamiento.
La subasta judicial es programada	28 días	<p>El aviso se tiene que <i>publicar</i> (en un periódico) <i>según los estatutos</i> (de acuerdo con las leyes).</p> <p>Si el propietario está considerando declararse en bancarrota, tiene que entablar antes de la subasta judicial para poder conservar el derecho a redimir.</p>
El propietario tiene el derecho a pedirle al alguacil que <i>aplaze</i> (fije otra fecha) la subasta dos veces.	14 días para cada aplazamiento	La solicitud para aplazar tiene que hacerse en persona en la oficina del alguacil. Normalmente, se permitirán hasta dos aplazamientos de dos semanas y

ACCIÓN	LAPSO DE TIEMPO	COMENTARIOS
		le cobrarán por este servicio.
Aplazamientos adicionales		El propietario tiene que presentar un pedimento (una petición formal escrita) ante el tribunal. Se requiere una nueva orden judicial con la nueva fecha de la subasta, aun si el prestamista acepta la nueva fecha.
La subasta judicial	Quedan 10 días para <i>redimir</i> (pagar todo, comúnmente refinanciando con un nuevo préstamo)	Después de que el alguacil vende la propiedad, el propietario tendrá 10 días para tratar de recuperarla, si salda la hipoteca.
El traspaso de la escritura	Dos semanas a partir de la fecha de la venta	Termina el derecho a redimir.

## Capítulo 4

# Otras formas de evitar una ejecución hipotecaria

### A. La mediación

El estado de Nueva Jersey maneja un programa gratuito para la mediación en casos de ejecución hipotecaria. La mediación es una oportunidad para intentar negociar un plan de pago con el prestamista por medio de la asistencia de una persona que trata de ayudar a que las partes lleguen a un convenio. Usted tiene que solicitar la mediación dentro de los 60 días a partir de la fecha en que recibe la demanda de ejecución. Si no solicita una mediación oportunamente, perderá el derecho a participar en ella. Si se pasa la fecha límite, le puede pedir al tribunal para que le permita participar, pero tiene que poder mostrar que tubo "circunstancias excepcionales", de otra forma, el tribunal le negará la solicitud. Un ejemplo de lo que es una circunstancia excepcional podría ser el tener un aumento en los ingresos, lo cual no existía durante el período de 60 días, o alguna otra razón muy especial por la que se le pasó la fecha.

**Según el programa estatal de mediación, este proceso no parará la ejecución hipotecaria.** Si tiene éxito en la mediación y llegan a un acuerdo, es posible que decidan detener el proceso de ejecución. ***Recuerde que el proceso continuará mientras la mediación se lleva a cabo. La ejecución no parará a menos que haya un mandato judicial o un acuerdo escrito para detener la ejecución hipotecaria.***

Para tener éxito en la mediación, necesita saber las condiciones de la hipoteca y cuánto es lo que en realidad se puede costear (vea el capítulo 1, Para comenzar). Para tener un plan de pagos mensuales bajos hay que tener una tasa de interés baja, una cantidad de capital baja o más tiempo para poder saldar la deuda. Desafortunadamente, el Estado ya no proporciona asesores ni abogados para ayudar a los propietarios de vivienda durante la mediación.

### B. El asesoramiento en asuntos de vivienda

Estos asesores son profesionales que pueden ayudarle a preparar un presupuesto, a llenar los formularios y a negociar con el prestamista. No son abogados y no le pueden decir si tiene alguna defensa en contra de la ejecución ni que sería mejor que si se declara en bancarrota. Tenga mucho cuidado con los consejeros que cobran un honorario. Muchas compañías sostienen que le pueden ayudar, pero en realidad no pueden. Busque un consejero gratuito o que le cobre poco. Algunos de estos consejeros le pueden ayudar a prepararse para la mediación, pero la mayoría no asistirá a la mediación con usted a menos que solicite ayuda antes del 1 de abril de 2013.

### C. La bancarrota

A veces, la bancarrota le puede ayudar a rescatar su vivienda, sin importar si tiene reclamaciones y defensas en contra de la empresa hipotecaria. Le ayudará, especialmente si tiene más de una hipoteca o si tiene una vivienda multifamiliar. En ciertos casos, es posible que se pueda eliminar la segunda hipoteca, como por ejemplo el préstamo con respaldo hipotecario o la porción del 20% en un préstamo 80-20. Si tiene reclamaciones y defensas a favor de la hipoteca, podrá presentarlas durante la quiebra para disminuir (o en raras veces eliminar) la suma que debe.

Una vez solicite la quiebra, todas las acciones jurídicas en su contra se suspenderán automáticamente. Por lo tanto, al declararse bancarrota, cualquier acción de ejecución y subasta

pública parará automáticamente. Este aplazamiento le dará un descanso temporal y la oportunidad de tratar de solucionar las cosas. Usted puede recibir este aplazamiento de inmediato a no ser que recientemente le hayan negado varias solicitudes de bancarrota.

Existen dos tipos de bancarrota para el consumidor. Uno se llama el Capítulo 7 y el otro es el Capítulo 13.

### **1. La bancarrota bajo el Capítulo 7**

En la bancarrota bajo el Capítulo 7, el tribunal cancelará toda *deuda sin garantía*. Esto quiere decir la deuda que no tiene colateral. Por ejemplo, las tarjetas de crédito por lo general no tienen garantía; usted no prometió darle a la empresa sus bienes en caso de no saldar la deuda. Por otro lado, las hipotecas son deudas *garantizadas*; usted le prometió a la empresa hipotecaria que si no paga la deuda hipotecaria, se podrá vender su casa (por medio de una acción jurídica). Esta es la razón por la que una hipoteca no se cancela en una bancarrota entablada bajo el Capítulo 7.

### **2. La bancarrota bajo el Capítulo 13**

En la bancarrota bajo el Capítulo 13, tendrá que pagar la deuda garantizada, en menos de cinco años. Si tenía una buena hipoteca, pero tuvo ciertos percances temporales (como una enfermedad o la pérdida del trabajo), la bancarrota bajo el Capítulo 13 le ayudará a salir del percance. Para solicitar este tipo de bancarrota, tiene que poderse costear los pagos hipotecarios actuales. También tiene que tener el ingreso necesario para que poco a poco pueda hacer los pagos atrasados.

Si ve que tendrá que declararse en bancarrota, deberá ponerse en contacto con un asesor de crédito que sea autorizado. En la página Web del tribunal de bancarrotas, hay una lista de los asesores autorizados, [www.njb.uscourts.gov](http://www.njb.uscourts.gov). Necesitará el certificado que indique que completó el asesoramiento crediticio; si no lo hace, el tribunal desestimaré la causa. El certificado es válido por seis meses.

Usted puede solicitar la bancarrota en cualquier momento, pero es mejor hacerlo *antes* de que se dicte un fallo final en su contra. Es muy importante entablar antes de que se lleve a cabo la subasta; de lo contrario, perderá el derecho legal a sanear la deuda. Tendrá el derecho de rescatar la propiedad, siempre y cuando lo solicite dentro de los 10 días del período de la amortización.

## Glosario

**Adjourn - Aplazar:** Diferir una sesión del tribunal, por ejemplo una audiencia o un juicio, para que se lleve a cabo después.

**Amortization - Amortización:** El proceso de saldar un préstamo paulatinamente, por ejemplo una hipoteca, usualmente por medio de pagos periódicos al capital y al interés.

**Answer - Respuesta:** El documento que presenta el demandado para contestar la demanda que entabló el demandante. La respuesta admite las declaraciones verídicas que presenta el demandante y niega las que son falsas. También se puede incluir la reconvencción.

**Answer to Counterclaim - La respuesta a la reconvencción:** El documento que presenta el demandante para contestar la contrademanda que entabló el demandado.

**Arrears - Pagos atrasados:** Significa que la deuda atrasada no se pagó en la fecha indicada. La frase en inglés, *in arrears*, también se utiliza para los pagos que tiene que hacer al final de un plazo.

**Collateral - colateral:** Los activos que tiene el prestatario y que entrega al prestamista, porque no puede pagar el préstamo. En un préstamo para la vivienda, la propiedad es el colateral. Si el prestatario no paga la deuda, el prestamista puede entablar una causa ante el tribunal para una ejecución hipotecaria y poder vender la propiedad para saldar la deuda.

**Complaint - la demanda:** El documento que comienza el procedimiento jurídico en la división civil del Tribunal Superior de Nueva Jersey debe presentar las reclamaciones que dan a la parte demandada una idea general de por qué se llevará a cabo dicha acción. La parte que entabla la demanda se conoce como el demandante, *plaintiff*.

**Consolidate Debt - consolidación de una deuda:** Reemplazar varios préstamos con uno solo; por lo general el pago mensual es más bajo y el período de tiempo para saldarlo, más largo. También se conoce como préstamo de consolidación o *consolidation loan*.

**Cure (right to cure) - sanear (el derecho a sanear):** Para sanear la deuda, paga lo que se debe y restablece la hipoteca de la propiedad.

**Counterclaim - la reconvencción:** Una demanda que entabla el demandado en contra del demandante como parte de la respuesta a la demanda. Por lo general, se presenta junto con la respuesta del demandado.

**Defendant - demandado:** La parte demandada en un procedimiento jurídico.

**Defense - defensa:** La razón que tiene el demandado para indicar que el demandante no tiene un caso válido.

**Encumbrancer - acreedor hipotecario:** La parte que tiene la hipoteca, una obligación legal de impuestos, el contrato de arriendo o las restricciones de la propiedad.



**Equity - valor líquido:** La cantidad de dinero que queda si se restan los gravámenes (la hipoteca o el préstamo) del valor de la propiedad.

<http://www.investorglossary.com/debt.htm><http://www.investorglossary.com/mortgage.htm>

**Escrow/Escrowed - el depósito condicional a favor de un tercero:** El prestamista establece la cuenta en pliega para que el propietario ponga el dinero que se utilizará para los impuestos y el seguro.

**Hearing - la audiencia:** Un procedimiento público en un tribunal en el cual se escucha a los testigos, se presentan las pruebas, las partes involucradas están presentes y tienen el derecho de hablar. No hay un jurado. Este proceso es oficial, pero algo menos que un juicio.

**Judgement - el fallo:** es una orden judicial que presenta la decisión escrita del juez con respecto a un pleito. El fallo se debe firmar y fechar con el día en el que se decidió el caso.

**Litigants - los litigantes:** es el nombre dado a las personas involucradas en un proceso o litigio.

**Market value - el valor en el mercado:** la tasa vigente o actual.

**Mediation - la mediación:** Es un intento de resolver un conflicto con la ayuda de un tercero antes de un juicio o una audiencia.

**Motion - un pedimento o moción:** la solicitud que se presenta ante el tribunal para pedir algún tipo de reparación jurídica. Por lo general, se presenta después de que se haya dictado una orden judicial, aunque a veces se pueden presentar al principio del pleito en lugar de la respuesta a la demanda o se adjunta a la respuesta a dicha demanda.

**Negotiate - negociar:** la comunicación con la parte contraria para lograr un acuerdo.

**Notice - Aviso:** la notificación jurídica exigida por ley o por un convenio.

**Note - el pagaré:** Un documento legal escrito en la que una de las partes se compromete a pagar el préstamo u otra cantidad de dinero a la parte contraria con una tasa de interés y período de tiempo específico.

**Order - la orden:** Es la decisión escrita del juez con respecto a un pleito, firmada y fechada el día en el que se decidió el caso. Véase también *el fallo*.

**Plaintiff - el demandante:** Es la parte que comienza un pleito civil al entablar una demanda.

**Principal - el capital:** La cantidad que se debe en una deuda; la cantidad total que se prestó. El valor fáctico del *pagaré*.

**Qualified Written Request: la solicitud oficial por escrito:** Una petición escrita de los documentos de la hipoteca que se hacen a la empresa que esté cobrándole la hipoteca (el cobrador de la hipoteca).

**Real Estate Closing: el cierre de la comprar de bienes inmuebles:** El último paso en el proceso para transferir la propiedad del vendedor al comprador.

**Reinstating (the mortgage) - Restablecer (la hipoteca):** Para restablecer la hipoteca y parar la ejecución hipotecaria, el propietario de la vivienda tiene que pagar al prestamista la cantidad total de la deuda, con los intereses y los honorarios del abogado, además de cualquier costo que incurrió el prestamista a causa del proceso.

**Rescind - rescindir:** Deshacer o cancelar un contrato entre las partes.

**Rescission - rescisión:** La acción de anular un contrato entre las partes (cancelar una transacción).

**Redeem/Redemption - Rescatar/recuperación:** El derecho legal que tiene un deudor hipotecario a rescatar su propiedad durante un período de tiempo específico después de la ejecución o la venta por la falta de pago de los impuestos, por medio del pago de lo adeudado. El propósito es evitar que se venda la propiedad por un valor más bajo.

**Refinance - el refinanciamiento:** El proceso de saldar un préstamo con los fondos que salgan de otro préstamo, usando la misma propiedad como garantía.

**Rider - cláusula adicional:** Una enmienda (adición o cambio) a un contrato o una política.

**Security Interest - el derecho de garantía real:** La participación patrimonial que se crea por medio de un acuerdo o una ley. Por lo general, este tipo de garantía se crea para asegurarse que la persona en adeudo salde la deuda.

**Servicer/Mortgage Servicer - cobrador de hipotecas:** La empresa que tiene la responsabilidad de cobrar los pagos mensuales y las multas, seguros e impuestos y de contabilizar todo lo que se relacione con el préstamo hipotecario.

**Service/Service of Process - notificación o diligencia de emplazamiento:** El término legal para entregar o dejar un emplazamiento o un mandamiento judicial o cualquier otro documento jurídico con una persona que sea parte de un pleito, que le notifica a aquella parte del hecho que alguien ha presentado una demanda en su contra.

**Sherrif - Alguacil:** En Nueva Jersey, un funcionario judicial que contrata a agentes para que tengan obligaciones oficiales, tal como brindar seguridad en el tribunal, notificar a los litigantes, y hacer cumplir los fallos, como por ejemplo una orden judicial. A veces se les llama *constable*, agentes, especialmente en otros estados.

**Standing - legitimación procesal activa:** El derecho jurídico de entablar una demanda o de asegurarse que se implemente un derecho o un deber.

**Stay - la suspensión:** La postergación o aplazamiento de un procedimiento jurídico.

**Summons - Citación:** Es la notificación oficial para informar al demandado que alguien ha presentado una demanda en su contra. También le indica dónde y cómo debe responder y cuánto tiempo tiene para responder.

**Third-Party Complaint - la demanda a terceros:** Una demanda que entabla el demandado en contra de una tercera parte, en la que alega que ésta tiene toda o parte de la responsabilidad por los daños y perjuicios que el demandante está tratando de recuperar.

**Trial - el juicio:** Es el proceso en el que los testigos pueden declarar, se presentan las pruebas y las partes involucradas tienen el derecho a prestar testimonio. Además, puede haber un jurado. Un juicio es por lo general más oficial que una audiencia.

**Unconscionable Commercial Practices - Prácticas comerciales desaprensivas:** El término *desaprensivo* quiere decir *que obra sin atenerse a las reglas o sin miramiento hacia los demás*, o sin mostrar escrúpulos, cortesía o justicia. *Las prácticas comerciales* se refieren a la venta y distribución de bienes y la financiación de transacciones de crédito para los bienes que se vendieron.

**Utilities - los servicios públicos:** Esto se refiere a servicios tales como el gas, la electricidad, el agua y las telecomunicaciones y el televisión por cable.

**Writ of Execution - mandamiento de ejecución:** Una orden judicial para que un funcionario público u otro encargado haga cumplir un fallo, que por lo general indica que secuestren la propiedad del deudor cuyo nombre aparece en el fallo. En una causa de ejecución, el deudor cuyo nombre aparece en el fallo es el propietario de la vivienda.

## APÉNDICE A1

### Las instrucciones para llenar una solicitud formal por escrito (QWR)

Use este formulario si nunca obtuvo copias de los documentos del préstamo cuando se realizó el cierre o si no los encuentra. También lo puede usar si piensa que el recaudador cometió un error con su cuenta. Este formulario además le pide al recaudador que identifique el titular actual del pagaré. Este proceso proviene de la Ley de los Procedimientos para Resolver Casos en Relación a Bienes Inmobiliarios (*Real Estate Settlement Procedures Act*), 12 U.S.C. §2605(e).

1. En la parte superior derecha del formulario, escriba su dirección y la fecha.
2. En los espacios proporcionados, anote el número del acuse de recibo que obtuvo en el correo y que utilizará junto con esta carta.
3. Debajo del número del acuse de recibo, escriba la dirección del departamento de *servicio al cliente* del recaudador, *no* la dirección donde envía sus pagos. Si no tiene la dirección de servicio al cliente, llame al recaudador y pídale.
4. Debajo de la línea que dice “QUALIFIED WRITTEN REQUEST”, apunte el número de su cuenta, su nombre y la dirección de la propiedad.
5. Si piensa que el recaudador cometió un error con su cuenta (por ejemplo, si le cobró cargos que no debe, si no le acreditó un pago o si le cobró la cantidad de intereses errónea), escriba su disputa en las líneas vacías proporcionadas. Sea claro y específico.
6. Firme la carta.
7. Saque una *fotocopia* del QWR para que la guarde de referencia. Una copia escrita a mano del formulario no es suficiente.
8. Envíe el documento original al recaudador por medio de correo certificado, con acuse de recibo.
9. Guarde una copia de la carta y el recibo del correo certificado en un lugar seguro. Cuando le devuelvan el acuse de recibo color verde por correo, póngalo junto con la carta y el recibo.
10. Espere que le respondan; el recaudador tiene 20 días para dejarle saber que recibió la petición y 60 días (sin incluir los sábados, domingos o días festivos) para investigar y enviarle los documentos y responder a la disputa.
11. Cuando reciba la respuesta del prestamista, revise los documentos para asegurarse que tenga todo lo que pidió. Si falta algo, escríbale al recaudador nuevamente e indíquele que la respuesta estuvo incompleta y pida los documentos que faltan.
12. Si el recaudador no responde, tiene el derecho de entablar una demanda en su contra para obtener daños y perjuicios, costos y honorarios justos para sus abogados.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Date: \_\_\_\_\_

**Via Certified Mail, Return Receipt Requested #** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Re: QUALIFIED WRITTEN REQUEST**

Account # \_\_\_\_\_

Borrower(s): \_\_\_\_\_

Property Address: \_\_\_\_\_

Dear Sir/Madam:

I hereby request copies of the entire closing file for my loan. Please treat this letter as a “Qualified Written Request” under the Real Estate Settlement and Procedures Act, 12 U.S.C. 2605(e). Please send me the entire loan file, including but not limited to the documents listed below:

- 1) Loan Application
- 2) Commitment Letter
- 3) Note
- 4) Mortgage
- 5) HUD Settlement Statement
- 6) Good Faith Estimate of Closing Costs
- 7) TILA Disclosures
- 8) TILA Notices of Right to Cancel
- 9) Any other closing documents

I am also requesting a full payment history and any other documents showing loan disbursements, loan charges, payments made, and current principal balance due. Please include the date and purpose of any fees and costs that have been charged to my account. Please show the dates of my payments and the way they were applied or credited to my account.

I believe that there is an error in the servicing of my account. Specifically,

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Finally, please identify the current holder of the note and the address of same.**

Please contact me if you have any questions with reference to the above. Thank you for your prompt attention to this matter.

Very truly yours,

**APÉNDICE B**

**El formulario para determinar las condiciones del préstamo**

Cantidad del capital: \_\_\_\_\_

Tasa de interés: \_\_\_\_\_% Fijo                      O                      \_\_\_\_\_% Variable

Tasa de interés inicial: \_\_\_\_\_%                      Tasa de interés actual: \_\_\_\_\_%

Fecha de la primera vez que cambió la tasa de interés: \_\_\_\_\_ ¿Con cuánta frecuencia cambia la tasa?

La primera vez que cambió la fecha de pago: \_\_\_\_\_ ¿Con cuánta frecuencia cambia la fecha del pago?

Tasa de interés más baja posible: \_\_\_\_\_ Tasa de interés más alta posible: \_\_\_\_\_%

Características exóticas:

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| ___ Tasa tentadora         | ___ Amortización negativa                   |
| ___ Amortización irregular | ___ Amortización al vencimiento             |
| ___ Opción de pagos        | ___ Sin verificación de ingresos ni activos |

Pago mensual inicial: \_\_\_\_\_ Pago mensual actual: \_\_\_\_\_

¿Los impuestos y el seguro están en un fondo de plica?

Impuestos: \_\_\_\_\_

Seguro: \_\_\_\_\_

## APÉNDICE C1

### Las instrucciones para llenar el aviso de rescisión según la TILA

Use este formulario (a) si su préstamo es un *refinanciamiento* (no es el préstamo que usó para comprar su vivienda), (b) si han pasado menos de tres años desde que firmó los documentos hipotecarios y (c) piensa que el prestamista no cumplió con la Ley para la Veracidad en los Préstamos.

Para determinar si el prestamista cumplió con dicha ley, usted o un abogado debe revisar los documentos hipotecarios.

Revise si el prestamista le dio:

- Un documento llamado “La divulgación de la Ley para la Veracidad en los Préstamos”.
- Un documento llamado “El desglose de la cantidad financiada”, el cual menciona los cargos que el prestamista le cobró (*no* el Estimado de los Costos del Cierre *ni* el Informe de la Finalización del Cierre).
- Si no tiene “El desglose de la cantidad financiada”, ¿le dijo el prestamista en los documentos hipotecarios que tiene el derecho a pedirlo?
- Dos* copias del Aviso del Derecho a Cancelar por *cada* persona cuyo nombre aparezca en el título (aun si no todas las personas firmaron el pagaré y la hipoteca). Si recibió los Avisos del Derecho a Cancelar, ¿contienen toda la información necesaria a continuación?
  - ¿Está correcta la fecha del cierre?
  - ¿La fecha para cancelar es tres días después de eso, incluyendo los sábados pero no los domingos ni días festivos?

Si algo de lo antedicho falta o está incorrecto, podría tener el derecho legal de rescindir (cancelar) la hipoteca.

También podría tener el derecho de rescindir si el prestamista indebidamente no divulgó los cargos por financiamiento. Lo mejor es pedirle a un abogado que le revise este asunto. Si no tiene uno, siempre puede tratar de averiguar por su cuenta si no divulgaron la información adecuada.

¿Le cobraron demás por inscribir la hipoteca? Verifique en la oficina del Secretario de Actas en su condado para ver cuánto pagó el prestamista por la inscripción. Compare ese número con la cantidad que le cobraron a usted. El número aparece en el Informe de la Finalización del Cierre que recibió cuando obtuvo el préstamo.

¿Le cobraron demás por el seguro del título? Si el préstamo fue un refinanciamiento, le debieron haber cobrado menos de lo que cuesta el seguro del título para la compra.

Para completar la carta ejemplar de rescisión:

1. En la parte superior derecha del formulario, escriba su dirección y la fecha.
2. En los espacios proporcionados, anote el número del acuse de recibo que obtuvo en el correo y que utilizará junto con esta carta.
3. Debajo del número del acuse de recibo, escriba la dirección del titular del pagaré, si la tiene. De lo contrario, anote a la dirección del departamento de servicio al cliente del prestamista o el abogado que lo representa, si ya está en proceso de ejecución.
4. Debajo de la línea que dice “TRUTH IN LENDING RESCISSION NOTICE”, escriba su nombre, la dirección de la propiedad y el número de cuenta.
5. En las líneas proporcionadas en el primer párrafo de la carta, escriba el nombre del prestamista y la fecha en la cual firmó los documentos hipotecarios.
6. Firme la carta.
7. Saque una *fotocopia* de la carta para que la guarde de referencia. Una copia escrita a mano del formulario no es suficiente.
8. Envíe la carta original por medio de correo certificado, con acuse de recibo.
9. Guarde una copia de la carta y el recibo de correo certificado en un lugar seguro. Cuando le devuelvan el acuse de recibo verde por correo, colóquelo junto con la carta y el recibo.
10. Es posible que no reciba una respuesta a la carta. De ser el caso, o si recibe una respuesta negándole el derecho a rescindir, anote esa información en las secciones pertinentes de su respuesta, las defensas y reconvenções.



\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Date: \_\_\_\_\_

**Via Regular and Certified Mail, Return Receipt Requested #** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**RE: TRUTH IN LENDING ACT RESCISSION NOTICE**

NAME: \_\_\_\_\_

ADDRESS: \_\_\_\_\_

ACCOUNT NO.: \_\_\_\_\_

To Whom It May Concern:

I am writing to you about the above-referenced loan transaction, which I entered into with \_\_\_\_\_ on or about \_\_\_\_\_. Please be advised that I hereby rescind the transaction pursuant to the Federal Truth in Lending Act, 15 U.S.C. § 1635, Regulation Z § 226.23. I am entitled to rescind the loan because required material disclosures were not provided or were provided incorrectly.

If you are the servicer of the loan or another agent of the holder, please forward this notice to the holder of the note and mortgage. Please let me know right away if you are neither the holder nor the servicer.

The security interest granted as part of this transaction is void upon your receipt of this letter by operation of law. *See* 15 U.S.C. § 1635, Regulation Z § 226.23. Pursuant to the Regulation, the holder of the security interest has 20 days after receipt of this notice of rescission to return to me all monies paid and to take action necessary or appropriate to reflect termination of the security interest. Please be advised that if the security interest is not canceled and if all the consideration I paid is not returned to me as required by law, I will have no choice but to seek actual and statutory damages pursuant to 15 U.S.C. § 1640(a).

Kindly notify me in writing that the security interest has been canceled, and that the consideration paid will be returned immediately. Thank you for your attention and cooperation.

Very truly yours,

## APÉNDICE D1

### Las instrucciones para presentar una respuesta con las defensas y reconvencciones

La respuesta es su contestación a la demanda. Es el primer paso para impugnar la ejecución hipotecaria. La debe presentar dentro de 35 días a partir de la fecha en que recibe la demanda. Si no presenta la respuesta dentro de 35 días de recibir la demanda y se dicta un fallo por incomparecencia en su contra, tiene que obtener una orden judicial que le permita presentar la respuesta. Las instrucciones para presentar el pedimento para que le permitan presentar una respuesta tarde están incluidas en el Apéndice E de este manual. Debe incluir la respuesta completada junto con el pedimento.

### I. CONTESTACIÓN, DEFENSAS Y RECONVENCIONES

Para poder preparar la respuesta, tiene que tener una copia de la demanda frente a usted. Puede usar el ejemplo en este manual o puede preparar una usted. En este manual, es el Apéndice D2, el documento que dice **Contesting Answer, Defenses and Counterclaims**.

#### A. Encabezamiento

Usando la respuesta ejemplar de este manual, prepare primero la parte superior del formulario, que se llama el “encabezamiento”. Encontrará la información necesaria en la parte superior de la demanda.

- 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 aparece en la demanda.

#### B. La contestación

Debe responder a cada alegación (párrafo) en la demanda individualmente, ya sea reconociendo que la alegación es cierta, negándola o indicando que no tiene suficiente información para responder. Lea cada párrafo de la demanda con detenimiento. En su respuesta, admita los párrafos que esté seguro son completamente ciertos. Niegue los que son totalmente falsos. Puede admitir ciertas partes del párrafo y negar otras partes del mismo. Si no está seguro si la alegación es cierta, anótelo. No tiene que simplemente admitir o negarla.

#### C. Defensas

Hay muchas defensas que puede utilizar contra la ejecución hipotecaria. La respuesta ejemplar contiene sólo unas cuantas. Las defensas en la respuesta ejemplar podrían no aplicarle a usted. Si cualquiera de las defensas no le aplica, táchela.

Este manual explica la Ley para la Veracidad en los Préstamos y brinda una carta ejemplar que puede usar (Apéndice C2) para rescindir la hipoteca. Si piensa que el prestamista infringió la dicha ley y usted usó esa carta, asegúrese de incluir la fecha de su carta en el espacio que le brindan.

#### **D. Reconvencciones**

Las reconvencciones son reclamaciones que usted tiene en contra del prestamista. Si piensa que fue víctima de un préstamo predatorio, puede usar esas reclamaciones como reconvencciones.

Debió haber escrito lo que le sucedió, incluyendo los detalles sobre las cosas que le sucedieron cuando solicitó el préstamo, las razones por las cuales el préstamo que le dieron no era adecuado para usted o por qué el préstamo en sí es injusto. También debió haber llenado el diagrama que explicaba las condiciones del préstamo. Añada esta información en esta sección de la demanda. Es importante que sea muy específico. Adjunte páginas adicionales si necesita más espacio.

Además del documento llamado en inglés “Contesting Answer, Defenses and Counterclaims”, (el Apéndice D2), también necesitará la Declaración Informativa sobre la Causa de Ejecución Hipotecaria (el Apéndice D3), cuya explicación está a continuación.

## **II. DECLARACIÓN INFORMATIVA SOBRE LA CAUSA DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA**

El tribunal requiere que llene esta declaración (CIS por sus siglas en inglés) y la envíe al secretario de actas junto con el primer documento que presente ante el tribunal. Si no llena este formulario, el tribunal puede devolverle la respuesta. Adjunto en el Apéndice D3 hay un ejemplar. También lo puede conseguir en la página de la Judicatura de Nueva Jersey en: [http://www.judiciary.state.nj.us/civil/forms/10169\\_foreclosure\\_cis.pdf](http://www.judiciary.state.nj.us/civil/forms/10169_foreclosure_cis.pdf)

Para llenar la declaración informativa, siga estas instrucciones:

- A. En el espacio señalado como “caption” o encabezamiento, anote su nombre y el del demandante, así como lo hizo en el encabezamiento de su respuesta.
- B. Anote el condado y el número del caso.
- C. Anote su nombre bajo “Name of Filing Party”.
- D. Marque la casilla que dice “Answer”.
- E. Escriba su nombre, dirección y número de teléfono en el espacio proporcionado.
- F. En el espacio que dice “Foreclosure Case Type Number”, marque la casilla de ORF “Residential Mortgage”.

### III. CARGOS POR PRESENTAR O LA SOLICITUD PARA EXONERAR LOS CARGOS

El tribunal le requiere que pague un cargo de \$135,00 para presentar su respuesta. Lo tiene que pagar por medio de cheque o giro postal a nombre de “Treasurer, State of New Jersey”. Tiene que incluir el cargo junto con su respuesta o el tribunal le devolverá la respuesta. Si no puede pagar el cargo por presentar, llene una “Solicitud para exonerar los cargos”. Hay un ejemplar en el Apéndice D4. También la puede conseguir en la página de la Judicatura de Nueva Jersey en: [http://www.judiciary.state.nj.us/civil/forms/11208\\_filingfeewaivreq.pdf](http://www.judiciary.state.nj.us/civil/forms/11208_filingfeewaivreq.pdf)

### IV. LA PETICIÓN DEL DEMANDADO PARA PRODUCIR DOCUMENTOS

Esta petición (Apéndice D5) es su solicitud al prestamista para que le envíe todos los documentos que tiene referente a su préstamo. Necesitará estos documentos para poder probar sus defensas y reconvencciones. No es necesario presentar una copia ante el tribunal, pero si le conviene entregarla junto con su respuesta.

- G. Llene el encabezamiento, tal como lo hizo en la respuesta.
- H. En el espacio que dice “To:”, escriba el nombre y la dirección del abogado del demandante. Encontrará esta información en la parte superior izquierda del encabezamiento de la demanda.
- I. En la línea en la primera página, escriba la dirección donde los abogados deben enviar los documentos.
- J. Firme y ponga la fecha.

### V. CARTA DE PRESENTACIÓN

La carta de presentación (el Apéndice D4) le indica al tribunal y a su adversario (la parte contraria) que presentará ciertos documentos. La carta de presentación ejemplar que acompaña estos materiales menciona todas las cosas que tiene que incluir. Úsela como una lista de control para asegurarse que tenga todos los artículos mencionados.

Tiene que incluir un sobre manila con su dirección escrita y el franqueo pagado. La cantidad de franqueo que pague tiene que ser suficiente para que el Secretario de Actas pueda devolverle copias de todo el paquete con el sello de “presentado” (*filed*).

### VI. CÓMO PRESENTAR Y ENTREGAR LOS DOCUMENTOS

Tiene que presentar todos los antedichos documentos ante el tribunal y se los tiene que entregar todos al abogado del prestamista. Tiene que presentar y entregar una copia por correo certificado, con acuse de recibo.

Haga cuatro copias de todo el paquete.

- El original y una copia son para el Secretario de Actas; una es para que se la quede el secretario y una es para que se le ponga el sello de “presentado” y se le devuelva a usted.
- Una copia es para el abogado del prestamista.
- Una copia se la queda usted hasta que el Secretario de Actas le devuelva la copia sellada.
- Una copia es para la Oficina del Procurador.

Envíe la copia del Secretario de Actas a:

Office of Foreclosure  
Superior Court of New Jersey  
Office of the Clerk  
Attn: Foreclosure Unit  
Hughes Justice Complex,  
25 West Market Street, CN 971  
Trenton, New Jersey 08625

Envíe la copia del prestamista al abogado del mismo. La dirección aparece en la parte superior izquierda de la demanda.

Envíe la copia del Procuradora a:

Anne Milgram, Attorney General  
Office of the Attorney General  
Hughes Justice Complex  
P.O. Box 080  
25 West Market Street  
Trenton, New Jersey 08625-0080

NAME: \_\_\_\_\_

ADDRESS: \_\_\_\_\_

TELEPHONE: \_\_\_\_\_

Defendant Pro Se

\_\_\_\_\_

: SUPERIOR COURT OF NEW JERSEY  
: CHANCERY DIVISION  
: \_\_\_\_\_ COUNTY

(El nombre de la empresa o el banco que presentó la demanda)

: (El condado donde se entabló la ejecución hipotecaria)

Plaintiff,

: DOCKET NO. F-\_\_\_\_\_

: (Asignado por el tribunal cuando se entabla la demanda)

vs.

Civil Action

\_\_\_\_\_

(El nombre del propietario)

Defendant,

: **CONTESTING ANSWER, DEFENSES  
AND COUNTERCLAIMS**

**CONTESTING ANSWER**

Defendant by way of Answer to the Complaint in Foreclosure says:

**AS TO THE FIRST COUNT:**

Defendant admits the allegations in the following paragraphs of the first count of the complaint: \_\_\_\_\_, except that defendant *denies* the following *parts* of  
(anote los números de los párrafos que admite)

these allegations: \_\_\_\_\_  
(escriba las partes de las alegaciones que niega)

Defendant denies the allegations in the following paragraphs of the first count of the complaint: \_\_\_\_\_.  
(anote los números de los párrafos que niega)

Defendant does not have enough knowledge or information to answer the following paragraphs of the second count of the complaint: \_\_\_\_\_  
(mencione los números de los párrafos con las alegaciones para las  
\_\_\_\_\_.  
cuales el demandado necesita más información)

## AS TO THE SECOND COUNT

Defendant admits the allegations in the following paragraphs of the second count of the complaint: \_\_\_\_\_, except that defendant *denies* the following *parts* of  
(anote los números de los párrafos que admite)

these allegations: \_\_\_\_\_  
(escriba las partes de las alegaciones que niega)

Defendant denies the allegations in the following paragraphs of the second count of the complaint: \_\_\_\_\_.  
(anote los números de los párrafos que niega)

Defendant does not have enough knowledge or information to answer the following paragraphs of the second count of the complaint: \_\_\_\_\_  
(mencione los números de los párrafos con las alegaciones para las

\_\_\_\_\_.  
cuales el demandado necesita más información)

## **DEFENSES**

( INSTRUCCIONES: TACHE CUALQUIER PÁRRAFO BAJO “DENFENSAS” QUE NO LE SEA PERTINENTE A USTED, EL DEMANDADO)

### **FIRST SEPARATE DEFENSE (Fair Foreclosure Act)**

1. Plaintiff’s Complaint seeks to foreclose upon a “residential mortgage” as defined by the New Jersey Fair Foreclosure Act, N.J.S.A. 2A:50-53 *et. seq.*, and therefore Defendant is entitled to the protections and requirements set forth in the Fair Foreclosure Act.

2. Plaintiff failed to comply with the Fair Foreclosure Act in some or all of the following ways:

(a) Plaintiff failed to serve Defendant with a proper Notice of Intent to Foreclose, by registered or certified mail, return receipt requested at least thirty (30) days in

(b) advance of the filing of the Complaint; and/or

(c) To the extent that a Notice of Intent to Foreclose was served upon Defendants, that Notice did not comply with the requirements of the Fair Foreclosure Act as enumerated in N.J.S.A. 2A:50-56(c).

3. Based on the foregoing, the court lacks subject matter jurisdiction to hear Plaintiff's Complaint for Foreclosure.

**WHEREFORE**, Defendant demands judgment dismissing the Complaint without prejudice for lack of subject matter jurisdiction and/or failure to state a claim upon which relief may be granted.

#### **SECOND SEPARATE DEFENSE**

The alleged mortgage is void and unenforceable and Plaintiff's claim is barred because the mortgage was procured by fraud and/or any alleged loss to the Plaintiff is caused by the fraud of the Plaintiff and/or the fraud of third parties over which the Defendant has no control.

#### **THIRD SEPARATE DEFENSE (Truth in Lending Act)**

1. The transaction alleged in Plaintiff's Complaint is a consumer transaction that involved a non-purchase money mortgage secured by Defendant's primary residence.

2. At all times relevant hereto, Plaintiff or Plaintiff's alleged assignor was a creditor under the federal Truth in Lending Act, 15 U.S.C.A. § 1601 *et seq.* ("TILA") that was required to provide notices of the right to rescind the mortgage and deliver material disclosures to Defendant.

3. Plaintiff or Plaintiff's alleged assignor failed to comply with TILA by failing to provide Defendant with proper and accurate written rescission notices and accurate material



disclosures as required by TILA.

4. The TILA violations complained of herein were apparent on the face of the assigned documents, resulting in assignee liability pursuant to 15 U.S.C. § 1641(e).

5. In light of these violations, Defendant was and is entitled to rescind the mortgage.

6. Defendant exercised his/her right to rescind the mortgage on or about

\_\_\_\_\_ by sending a Notice of Rescission of  
(La fecha en la cual el demandado envió el aviso de rescisión al demandante)

Mortgage to Plaintiff, by certified mail, return receipt requested.

7. By virtue of the foregoing, the mortgage which is the basis of Plaintiff's Complaint is rescinded, and Plaintiff's alleged security interest in Defendant's primary residence is void by operation of law.

**WHEREFORE**, Defendant demands judgment dismissing the Complaint with prejudice, and awarding actual and statutory damages, attorneys fees and costs pursuant 15 U.S.C. § 1640(a)(2)(A)(iii).

#### **FOURTH SEPARATE DEFENSE**

The Plaintiff's claim is barred because any alleged loss to the Plaintiff is caused by its own negligence, or the negligence of third parties over which the Defendant has no control.

#### **FIFTH SEPARATE DEFENSE**

The Plaintiff's claim is barred because of the doctrine of unclean hands.

#### **SIXTH SEPARATE DEFENSE**

The Plaintiff's claim is barred because of the Plaintiff's failure to add indispensable parties.

### **SEVENTH SEPARATE DEFENSE**

The Plaintiff's claim is barred because the Plaintiff lacks standing and/or is not a real party in interest.

### **EIGHTH SEPARATE DEFENSE**

The Plaintiff's claim is barred because of the Entire Controversy Doctrine.

### **NINTH SEPARATE DEFENSE**

Defendant contests the amount Plaintiff claims is due for any or all of the following reasons:

1. interest was not calculated in the manner prescribed by the note;
2. the amount claimed due does not account for payments made by Defendant;
3. the amount claimed due includes unreasonable and excessive fees not permitted by the note and/or not actually incurred by the Plaintiff.

### **COUNTERCLAIMS**

(INSTRUCCIONES: TACHE CUALQUIER PÁRRAFO BAJO "DEFENSAS" QUE NO LE SEA PERTINENTE A USTED, EL DEMANDADO)

#### **FIRST COUNT (Consumer Fraud)**

1. Defendant repeats and realleges all paragraphs above as if fully set forth herein.
2. Plaintiff or Plaintiff's predecessor in interest engaged in unconscionable commercial practices, deception, fraud, false pretense, false promise and/or misrepresentations with regard to the subject mortgage.

3. Alternatively, or in addition, Plaintiff or Plaintiff's predecessor in interest engaged in acts of omission, including but not limited to knowing concealment, suppression and omissions of material facts in connection with the subject mortgage.

4. Specifically,

---

(Añada información específica y detallada sobre cualquier acción injusta o engañosa que usted considera hizo que su préstamo fuera injusto o predatorio)

---

---

---

---

---

5. The foregoing acts of Plaintiff constitute violations of New Jersey's Consumer Fraud Act, N.J.S.A. 56:8-2 at seq., as a result of which Defendant suffered ascertainable loss.

**WHEREFORE**, Defendant seeks judgment against Plaintiff as follows:

- A. Declaratory and injunctive relief declaring the mortgage void and unenforceable;
- B. Declaratory and injunctive relief rescinding and/or reforming the mortgage;
- C. Awarding actual damages;
- D. Awarding treble damages;
- E. Awarding costs and attorneys fees; and
- F. Granting such other relief as the court deems just and equitable.

**SECOND COUNT**  
**(Violations of the Truth in Lending Act)**

- 1. Defendant repeats and realleges all paragraphs above as if fully set forth herein.
- 2. The transaction alleged in Plaintiff's Complaint is a consumer transaction that involved a non-purchase money mortgage secured by Defendant's primary residence.

3. At all times relevant Plaintiff or Plaintiff's assignor was a creditor under the federal Truth in Lending Act, 15 U.S.C.A. § 1601 *et seq.* ("TILA") that was required to provide notices of the right to rescind the mortgage and deliver material disclosures to Defendants.

4. Plaintiff or Plaintiff's alleged assignor failed to comply with TILA by failing to provide Defendant with proper and accurate written rescission notices and accurate material disclosures as required by TILA.

5. The TILA violations complained of herein were apparent on the face of the assigned documents, resulting in assignee liability pursuant to 15 U.S.C. § 1641(e).

6. In light of these violations, Defendant was and is entitled to rescind the mortgage.

7. Defendant exercised his/her right to rescind the mortgage on or about

\_\_\_\_\_ by sending a Notice of Rescission of  
(La fecha en la cual el demandado envió el aviso de rescisión al demandante)

Mortgage to Plaintiff via regular and certified mail, return receipt requested.

8. Plaintiff failed to comply with its rescission obligations under TILA.

**WHEREFORE**, Defendant seeks a judgment as follows:

A. Declaratory and injunctive relief enforcing rescission of the mortgage, including a declaration that Defendant is not liable for any finance charge or other charge imposed in connection with the transaction;

B. Declaratory and injunctive relief voiding the mortgage;

C. Awarding actual damages;

E. Awarding statutory damages;

F. Awarding attorneys fees and costs; and

G. Granting such other relief as the court deems just and equitable.

Dated: \_\_\_\_\_

(La fecha en la cual el demandado firma este documento)

By: \_\_\_\_\_

(La firma del demandado) *Defendant Pro Se*

\_\_\_\_\_  
(El nombre del demandado escrito en letra molde)

**CERTIFICATION PURSUANT TO RULE 4:5-1**

The undersigned does hereby certify that the matter in controversy is not the subject of any other pending lawsuits, proceedings or arbitrations in existence or currently contemplated of which I am aware.

**SERVICE UPON ATTORNEY GENERAL**

Service of a copy of the Answer, Defenses, and Counterclaims in this matter is being made upon the Attorney General of the State of New Jersey, pursuant to the Consumer Fraud Act for the purpose of encouraging intervention, by mailing a copy of said complaint to Anne Milgram, Attorney General, Office of the Attorney General, Hughes Justice Complex, P.O. Box 080, 25 West Market Street, Trenton, NJ 08625-0080.

Dated: \_\_\_\_\_

(La fecha en la cual el demandado firma este documento)

By: \_\_\_\_\_

(La firma del demandado) *Defendant Pro Se*

\_\_\_\_\_  
(El nombre del demandado escrito en letra molde)

Para obtener el formulario, use el enlace a continuación:

[\*http://www.judiciary.state.nj.us/civil/forms/10169\\_foreclosure\\_cis.pdf\*](http://www.judiciary.state.nj.us/civil/forms/10169_foreclosure_cis.pdf)

Para obtener el formulario, use el enlace a continuación:

[\*http://www.judiciary.state.nj.us/civil/forms/11208\\_filingfeewaivreq.pdf\*](http://www.judiciary.state.nj.us/civil/forms/11208_filingfeewaivreq.pdf)

From: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Date: \_\_\_\_\_

SUPERIOR COURT OF NEW JERSEY  
CHANCERY DIVISION—\_\_\_\_\_ COUNTY

RE:

Dear Sir or Madam:

I am the defendant in the above-referenced matter. Enclosed for filing please find an original and one copy of the following documents:

- 1. Answer, Defenses and Counterclaims;
- 2. Case Information Statement;
- 3. Defendant’s Demand for the Production of Documents;
- 4. Certification of Service;
- 5. Filing Fee Waiver Request OR check for \$135.00 payable to Treasurer, State of New Jersey

Please stamped these documents “filed” and return a copy to me in the enclosed self-addressed, stamped envelope.

Thank you for your assistance. Please contact me if you have any questions.

Very truly yours,

Signed: \_\_\_\_\_

Print Name: \_\_\_\_\_



NAME: \_\_\_\_\_

ADDRESS: \_\_\_\_\_

TELEPHONE: \_\_\_\_\_

Defendant Pro Se

		: SUPERIOR COURT OF NEW JERSEY
		: CHANCERY DIVISION
		: _____ COUNTY
		: _____
Plaintiff,	:	DOCKET NO. F-_____
	:	
vs.	:	Civil Action
	:	
	:	
Defendant,	:	<b>DEFENDANT’S DEMAND FOR THE</b>
	:	<b>PRODUCTION OF DOCUMENTS</b>
	:	<b>PURSUANT TO R. 4:18-1 and 4:18-2</b>

**TO:**

Pursuant to Rule 4:18-1 *et seq.*, Defendants hereby demand that Plaintiff produce the documents called for by Schedule A and the annexed Definitions and Instructions hereto at

\_\_\_\_\_ within 35 days after service of this request as prescribed by the Rules of Court.

Dated:

BY: \_\_\_\_\_

Print Name:

Defendant Pro Se

## INSTRUCTIONS

1. Please furnish all documents within the possession, custody or control of the party to whom these requests are directed, including but not limited to all documents in the possession, custody or control of the party's accountants, affiliates, auditors, agents, employees, officers, directors, shareholders, contractors, or other personnel.

2. Each request for a document calls for not only the final document, but also any drafts or non-identical versions of the document that exist within the possession, custody or control of the party to whom these requests are directed. A document with handwritten notes, editing marks, or any other notations or markings shall be deemed to be non-identical to any version of the document not bearing such modifications, and shall be produced.

3. If any document requested is withheld by reason of a claim of privilege or otherwise, please furnish the following information with regard to the withheld document:

- (a) The date of the document;
- (b) An identification of its author(s); and
- (c) An identification of each person who received a copy of the document, viewed the document, and/or has custody of the document.

4. In the event that any document covered by these requests has been misplaced, destroyed, erased, or cannot be located, identify each such document and provide the following additional information:

- (a) Set forth a detailed description of the contents of the document;
- (b) Identify each person who wrote or edited the document, and the employer, business, and title or position of each;

- (c) Identify all intended recipients of the document, all other known recipients of the document, and the employer, business, title or position of each;
  - (d) State the last known location of the document;
  - (e) Set forth the due diligence undertaken by the party to whom these request are directed in order to obtain the document;
  - (f) Set forth the reason for the inability to produce the document;
  - (g) If the document was destroyed, state the date on which the document was destroyed, the reason why the document was destroyed, and identify the person(s) who authorized the document to be destroyed and/or who destroyed the documents.
5. Please identify the source of any document(s) that are produced.
6. These requests shall be deemed to be on-going and continuing in nature so as to require continuous supplemental responses if the party to whom they are addressed obtains further information between the time responses are served and the time of trial.

### **DEFINITIONS**

- 1. “You,” “your” and “yourself” refer to the party to whom the following requests are addressed, and its agents, representatives, officers, directors and employees.
- 2. “Person” means natural persons, firms, proprietorships, associations, partnerships, corporation, and every other type of organization or entity.
- 3. “Identify” means when used in reference to:
  - (a) A document, to state separately (i) its description (e.g., letter, report, memorandum, etc.), (ii) its date, (iii) its subject matter; (iv) the identity of each author or signer, (v) its present location, and (vi) the identity of its custodian.

(b) An oral statement, communication, conference or conversation, to state separately (i) its date and the place where it occurred; (ii) its substance; (iii) the identity of each person making the statement or participating in the communication, conference or conversation; and (iv) the present location and custodian of all notes, memoranda, or other documents memorializing, referring to or relating to the subject matter of the statement, communication, conference or conversation.

(c) a natural person or persons, to state separately (i) the full name of each such person; (ii) his or her present, or last known business address and his or her present, or last known residential address; and (iii) the employer of the person at the time to which the interrogatory answer is directed and the person's title or position at that time;

(d) an organization or entity other than a natural person (e.g., a corporation, company, firm, association, or partnership), to state separately (i) the full name and type of organization or entity; (ii) the date and state of organization or incorporation; (iii) the address of its principal place of business; and (iv) the nature of the business conducted.

4. “Document” means any written, typed, printed, recorded, computer generated, or graphic matter, however produced or reproduced, of any type or description regardless of origin or location (including but not limited to documents located on computer disks, drives, tapes, or networks), including without limitation all correspondence, records, tables, charts, analyses, graphs, schedules, reports, memoranda, notes, lists, calendar and diary entries, letter (sent or received), telegrams, telexes, messages (including, but not limited to, reports of telephone conversations or conferences), studies, books, periodicals, magazines, booklets, circulars, bulletins, instructions, papers, files, minutes, other communications (including, but not limited to inter and intra office communications), questionnaires, contracts, memoranda, agreements,

assignments, licenses, ledgers, books of account, orders, invoices, statements, bills, checks, vouchers, notebooks, receipts, acknowledgements, photographs, photographic negatives, tape or other mechanical recordings, transcripts or logs of any such recordings, all other data compilations from which information can be obtained, or translated if necessary, and any other tangible thing of a similar nature.

5. Information “relates to” or “pertains to” a particular fact, matter or event when it tends to prove or disprove that fact, matter or event, or contains information concerning, explaining, relating, or providing a background for understanding that fact, matter, or event or could lead to additional relevant information concerning, explaining, relating or providing a background for understanding the fact, matter or event, or was produced, altered or signed as a part of or as a result of that fact, matter, or event.

6. The term “subject matter of this litigation” means any and all matters described or alleged in any complaint, answer, defense, or counterclaim, filed in this action by any party.

7. “Premises” refers to the property that is the subject of the above-captioned matter.

8. The singular shall be deemed to include the plural and vice versa. The feminine shall be deemed to include the masculine and vice versa. The word “and” shall be deemed to include the word “or” and vice versa.

9. “Party” means any person or entity specifically named in this matter, in addition to any known subsidiaries, affiliates, acceptance corporations, holding companies, parent companies or the like.

## SCHEDULE A

1. Any and all documents that pertain to Defendant(s) and/or the mortgage loans at issue in this litigation, including without limitation all documents that were prepared, generated, and/or reviewed by Plaintiff in connection with the application, underwriting, review, credit assessment, approval, funding, closing, recording, collection, purchase, sale or assignment of the mortgage loan at issue in this litigation.

2. All documents in Plaintiff's possession or available to Plaintiff that establish its standing to bring a foreclosure action or enforce a security agreement or mortgage, including but not limited to:

a. Copies of all contracts, documents, agreements and other disclosure forms written communications, notes, memoranda and records concerning the note and mortgage that are the subject of this action, including attorney fee contracts.

b. Copies of all receipts for payments made by or to and/or received by the plaintiff concerning the note and mortgage that are the subject of this foreclosure action.

3. All documents in Plaintiff's possession or available to Plaintiff that establish that it is the legal, beneficial or equitable owner of the promissory note that is the subject of this foreclosure action.

4. All documents in Plaintiff's possession or available to Plaintiff that identify what entity or entities are the beneficial owner of the subject promissory note that is this foreclosure action.

5. Any and all assignments of the mortgage at issue in this litigation, whether the assignment is recorded or unrecorded.

6. Documents related to the endorsement and/or negotiation of the Promissory Note which is the subject of this litigation.

7. The original Promissory Note and any and all allonges

8. Any and all documents related to the physical transfer of any Promissory Note.

9. The complete mortgage loan file including but not limited to any and all versions of the following:

- a. any and all applications made by or on behalf of Defendant(s) for a mortgage loan;
- b. any and all documents pertaining to credit worthiness of Defendant(s), including but not limited to any credit report(s) obtained as to Defendant(s);

- c. any and all documents pertaining to title and lien searches and/or title insurance obtained or requested including but not limited to title insurance;
- d. any and all document pertaining to the determination of the terms of the mortgage loans at issue in this litigation;
- e. any and all agreements between any persons or entities that pertain to the mortgage loan at issue in this litigation;
- f. any and all commitment letters;
- g. copies of both sides of each and every check issued to any person or entity in connection with the mortgage loan at issue in this litigation, whether or not the subject payment was charged to Defendant(s), or financed by the loan proceeds;
- h. any and all correspondence between and person or entity and Defendant(s), including proof of mailing and/or receipt where available;
- i. any and all Good Faith Estimates;
- j. any and all Truth in Lending Disclosure Statements;
- k. any and all United States Department of Housing and Urban Development Settlement Statements (HUD 1);
- l. any and all documents pertaining in any way to any determination of the value of the premises, including but not limited to appraisal reports;
- m. copies of any proof of identification produced by Defendant(s);
- n. any and all loan transaction histories, or other documentation of payments made by Defendant(s);
- o. any and all loan telephone logs reflecting telephone communication between Plaintiff and/or its agents and/or servicers of the mortgage loan at issue and Defendant(s) and/or any person answering the Defendant(s)'s telephone; and
- p. any and all memoranda, notes, worksheets, analyses or log entries prepared in connection with the mortgage loan at issue in this litigation.

10. All documents containing the statements, recollections, or impressions of witnesses with knowledge of any aspect of any mortgage loan made to Defendant(s).

11. Any and all documents that pertain to the mortgage loan at issue in this litigation and/or the subject matter of this litigation.

12. Any and all documents that pertain to real estate appraisals, broker price opinions and/or inspections of the premises.

13. Any and all documents that pertain to the title insurance policy issued in connection with the mortgage loan at issue in this litigation.

14. Any and all documents relied upon in determining the terms of the mortgage loans at issue in this litigation (including but not limited to the interest rate, prepaid finance charge, points, fees, and any other terms of the loans).

15. Any and all advertising documents used to advertise mortgage loans in at or around the time of the origination of the mortgage loan at issue in this litigation.

16. Any and all operating manuals, memoranda, instruction sheets, or other documents in effect at or around the time of the origination of the mortgage loan at issue in this litigation pertaining to internal procedures for soliciting, initiating, taking and/or processing applications for, underwriting, closing, purchasing, or performing due diligence for mortgage loans.

17. Any and all documents relating to any consideration, fees, commissions, bonuses, yield spread premiums or other payments made to any person or entity in connection with the loan.

18. Any and all guidelines, policies or procedures pertaining to consideration, fees, commissions, bonuses, yield spread premiums or other payments for mortgage loans at or around the time of the origination of the mortgage in the ordinary course of business.

19. Any and all telephone log sheets, recordings, internal memoranda, notes, and other documents pertaining to any communications in connection with any aspect of the mortgage loan at issue in this litigation.

20. Any and all documents pertaining in any way to any criteria, system, policy or procedure used to determine Defendant(s)'s creditworthiness.

21. Any and all documents pertaining in any way to any criteria, system, policy or procedure used to verify Defendant(s)'s income as part of the underwriting or purchase of the mortgage loan at issue in this litigation.

22. Any and all documents received from or provided to any federal government official or agency pertaining to compliance with the Real Estate Settlement Procedures Act at any time from January 1, 2000 to the present.

23. Any and all “warehouse agreements” and/or “pooling and servicing agreements” applicable to the mortgage loan at issue in this litigation.

24. Any and all documentary and/or tangible evidence intended to be relied upon at the time of trial.

25. Any and all training manuals for employees, representatives, agents or assigns pertaining in any way to the solicitation of home mortgage loans at or around the time of the origination of the mortgage loan at issue in this litigation.

26. Any and all documents pertaining to any other litigation to which Plaintiff was a party that involved any claims similar to those raised in this litigation.



27. Any and all complaints in foreclosure, filed or unfiled, default notices and/or Notice of Intent to Foreclose pertaining to the mortgage loan at issue in this litigation.

28. Any and all Mortgage Interest Statement(s) and/or IRS Form 1098 and/or IRS Form 1098 Substitute pertaining to the mortgage loan at issue in this litigation.

29. Any and all documents relied upon or reviewed by any expert who has or will render a report.

30. Any and all documents referred to in the Complaint.

NAME: \_\_\_\_\_

ADDRESS: \_\_\_\_\_

TELEPHONE: \_\_\_\_\_

Defendant Pro Se

_____	:	SUPERIOR COURT OF NEW JERSEY
	:	CHANCERY DIVISION
	:	_____ COUNTY
	:	
Plaintiff,	:	DOCKET NO. F-_____
	:	
vs.	:	Civil Action
	:	
	:	
	:	<b>CERTIFICATION OF SERVICE</b>
Defendant,	:	
_____	:	

\_\_\_\_\_, of full age, hereby certifies as follows:

Escriba su nombre en letra molde

1. I am the pro se defendant in the above matter.
2. On \_\_\_\_\_ the original and one (1) copy of an Answer, Defenses

and Counterclaims were sent by Certified Mail, Return Receipt Requested to:

Superior Court of New Jersey  
 Office of the Clerk  
 Attn: Foreclosure Unit  
 Hughes Justice Complex  
 25 West Market Street, CN 971  
 Trenton, New Jersey 08625

3. On \_\_\_\_\_ a copy of the Answer, Defenses and Counterclaims was sent by Certified Mail, Return Receipt Requested to:

\_\_\_\_\_  
[Anoté el nombre y la dirección del abogado del prestamista]

I certify that the foregoing statements made by me are true to the best of my knowledge, information and belief. I am aware that if any of the foregoing statements made by me are willfully false, I am subject to punishment.

Signed: \_\_\_\_\_  
Print Name:  
Defendant Pro Se

DATED:

## Instructions for Filing a Motion to Set Aside a Default

Use these forms if all of the following are true:

- You are the defendant in a foreclosure action.
- **You did not file an Answer and Default HAS** entered against you.
- **Final judgment** has NOT entered against you.

Consult the Glossary of “Foreclosure: A Self-Help Guide to Saving Your Home” if you need an explanation of these terms.

### **Step 1: Overview**

A motion is a request to the court asking the court to do something specific. In this motion, you are asking the court to set aside the default that entered against you when you did not answer the complaint on time. You are asking the court for a chance to file an Answer and fight the foreclosure. You must show two things: (1) that you have “good cause” for the default to be set aside (i.e., you were not served with the complaint or you have a defense to the foreclosure); and (2) that you did not fail to answer for a “contumacious” (bad faith) purpose. This sample motion focuses on two common defenses: that (1) the plaintiff did not comply with the Fair Foreclosure Act; and/or (2) the plaintiff did not allege or prove that it is a proper party with the right to foreclose (“standing”). There are other defenses to foreclosure described in more detail in “Foreclosure: A Self-Help Guide to Saving Your Home” that you can add on the lines provided in the certification.

A motion must be made in writing. A motion must have all of these forms:

- A **Notice of Motion** – this form lets the court and your adversary know that you are filing a motion, what you are asking the court to do, the date, time and location when the court will decide the motion;
- A **Certification** – this is your statement (which you certify to be truthful) in which you tell the court all of the facts that the court needs to have in order to make a decision about your motion;
- A **Memorandum of Law** – this form makes legal arguments that apply to your motion;
- **Certification of Service** – this is your statement (which you certify to be truthful) that you sent the plaintiff a copy of your motion
- **Order** – this is a blank form for the judge to fill out with the decision on your motion

The court requires you to pay a filing fee of \$135.00 if this is the first pleading you are filing in this case. It should be in the form of a check or money order payable to “Treasurer, State of New Jersey.” If you cannot afford to pay the filing fee, complete a “Filing Fee Waiver Request.” A sample can be found on the New Jersey Judiciary’s website at [http://www.judiciary.state.nj.us/civil/forms/11208\\_filingfeewaivreq.pdf](http://www.judiciary.state.nj.us/civil/forms/11208_filingfeewaivreq.pdf).

You must also prepare the **Answer** and Case Information Statement that you will file if the Court grants your motion. A sample Answer and instructions for completing it can be found at Appendix D of “Foreclosure: A Self-Help Guide to Saving Your Home.”

### **Step 2: Check the status of the Foreclosure action**

Start by making sure that default has entered but that final judgment has not entered. You can review the “docket” for your court file online at <http://njcourts.judiciary.state.nj.us/web1/ACMSPA/>. The “docket” is a list of pleadings that have been filed in your case. You will be able to see the list online, but you will not be able to view the actual documents online. It is easiest to find your case if you have your docket number, which is the number on your foreclosure complaint beginning with “F.” You can also find your case by your name alone. If you discover either that default has NOT been entered in your case yet or that final judgment HAS been filed, do not file this motion to set aside the default, but do not wait. Look in “Foreclosure: A Self-Help Guide to Saving Your Home” and find the pleading that is appropriate for your stage of the case.

### **Step 3: Research your loan**

In a foreclosure action, the plaintiff is claiming that it has the right to collect the debt and foreclose the mortgage. In order to prove it has those rights, the note must have been physically transferred to the plaintiff, and the mortgage must have been “assigned” to the plaintiff in writing. This is called “standing,” and is explained in more detail in Chapter 2 of “Foreclosure: A Self-Help Guide to Saving Your Home,” and in the Memorandum of Law that is part of this motion package.

Sometimes you can find information about who has rights to your loan on the Internet. Two government agencies that sometimes own loans are Fannie Mae and Freddie Mac. Both agencies have websites where you can search for your loan. There is also a company known as MERS (Mortgage Electronic Registration System) that maintains information about some loans. Check these websites for information about your loan. Print out the results of your searches. You will use this information for your certification.

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

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

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

### **Step 4: Complete the forms**

- 1. For all five forms, fill in the top (“caption”).**
  - The five forms are: Notice of Motion, Certification, Memorandum of Law, Proof of Mailing, and an Order.

- Fill in your name, address and telephone number.
- Copy the name of the plaintiff from the foreclosure complaint.
- Copy the name of the defendant from the foreclosure complaint.
- Insert the name of the County.
- Copy the Docket Number from the Foreclosure Complaint.

## 2. Complete the Notice of Motion

This tells the plaintiffs and the court that you are asking the court to set aside the default and to allow you to file a late Answer.

- A. Fill in the date that the court will decide the motion. The court has a schedule of dates when motions are decided. You can find the schedule on the court's website at <http://www.judiciary.state.nj.us/calendars.htm> (look for "motion day schedule"). Motions are almost always decided on Fridays. Choose a date about three weeks after you will be filing and serving your motion – you must give your adversary at least 16 days advance notice of your motion.
- B. Fill in the county and address of the court that will decide the motion. You can find the addresses and phone numbers of each county's court here: <http://www.judiciary.state.nj.us/njcourts-10.htm> Be sure to put down the address of the "Chancery Division" of the court. Call the court if you do not know the address.
- C. Decide whether you want to request oral argument and check the appropriate box. If you request oral argument, you are asking the court for the chance to tell the court in person why the entry of default should be set aside. Otherwise, the court will decide the motion "on the papers," meaning that its decision will be based only on the papers that you and the plaintiff file with the court, and you will not have an opportunity to appear in court to explain why the entry of default should be set aside. Oral argument is not helpful unless you feel very confident making the legal arguments described in the brief. Whether or not you ask for oral argument, the court will decide whether or not to give you the chance to appear in person and tell your story, or whether to decide your motion based only on the papers.
- D. Sign, date and print your name at the bottom of the Notice of Motion.

## 3. Complete the Answer and Case Information Statement

You are too late to file an Answer without a court order allowing you to do so, but you need to show the court the Answer you will file if the court grants your motion. Follow the instructions for completing these documents from Appendix D to "Foreclosure: A Self-Help Guide to Saving

Your Home” (Instructions for Filing an Answer with Defenses and Counterclaims). You will attach a copy of the Answer and Case Information Statement to your Certification as Exhibit E.

#### **4. Complete the Certification**

This is your statement to the Court of the facts of the case. Read this form carefully, and cross out any paragraphs that do not apply to you. Remember that you are certifying that all of the statements you make in this form are true.

Paragraph 3: Paragraph 3 of the Certification asks you to explain whether you were served with the foreclosure complaint, and what you did when you received it.

In order for the court to have entered default, the plaintiff gave the court proof that you were served with the foreclosure complaint. Sometimes, the proof is the affidavit of a process server. Sometimes, it is a certification by an attorney. You can get a copy of the proofs the plaintiff filed with the court at the courthouse. If the proofs submitted to the court by the plaintiff are not accurate and you were not served with the complaint, check the first line. In that event, explain how you found out that a foreclosure complaint had been filed (for example, if you saw something in the newspaper or if you were speaking with the mortgage servicer and someone told you). Also explain how you got a copy of the complaint (for example, if you went to the courthouse and requested a copy).

If you were served with the complaint, check the second line and explain what you did when you received the complaint. It is important to show that you did not fail to answer out of contempt for the court, or for some improper purpose such as to get a delay. For example, if you tried to get a lawyer but could not, write out all of the steps that you took to try to get a lawyer. If you did not understand that the papers you received required a written answer, say so and explain how you found out that you had to file a written answer. If you were confused because of something the loan servicer told you, write those details in the space provided in paragraph 3 of the certification. Provide as much detail as possible.

Paragraph 5: Paragraph 5 of the Certification asks you to explain how the plaintiff failed to comply with the Fair Foreclosure Act.

The Plaintiff is legally required by the Fair Foreclosure Act to send you a Notice of Intention to Foreclose, and must do so before it has the right to foreclose. The Fair Foreclosure Act and the requirements of the Notice of Intention to Foreclose are described in detail in Chapter 2 of “Foreclosure: A Self-Help Guide to Saving Your Home” (Law That Can Protect You From Foreclosure). Note that the law requires the plaintiff to *send* the notice to you by certified mail. Even if you do not sign for the certified mail and never receive it, the plaintiff has fulfilled its legal obligation by sending you the notice. The plaintiff is not required to file a copy of the Notice of Intention to Foreclose with the court, and therefore you probably will not find a copy in your court file.

If you did not receive a Notice of Intention to Foreclose and you did not refuse any certified mail, check the first line.

If you did receive a Notice of Intention to Foreclose, use the checklist in Chapter 2 of “Foreclosure: A Self-Help Guide to Saving Your Home” to figure out if the notice you received is missing any required information. For example, the Notice of Intention to Foreclose might identify the loan servicer but it might be missing the name of the plaintiff, or it might identify the servicer as the holder of the loan even though that it is not true.

Paragraph 7: Paragraph 7 concerns the plaintiff’s standing to bring the foreclosure action. If the plaintiff is not the original lender, check the first line.

Next, carefully review the foreclosure complaint. The plaintiff must allege facts to show that it is either a “holder” of the note, or a non-holder in possession of the note with the right to enforce it.

To show that it is a holder, the plaintiff must show two things: (1) the plaintiff had physical possession of the note at the time the complaint was filed; and (2) the note is indorsed (signed over) to the plaintiff. If the Complaint does not allege these facts, check the appropriate boxes.

To show that it is a non-holder in possession of the note Note with the right to enforce it, the plaintiff must prove facts that show: (1) the plaintiff has physical possession of the Note; (2) who is the actual holder of the Note; (3) the actual holder gave the plaintiff the right to enforce the note (for example, if there is a contract between the holder and the plaintiff that allows the plaintiff to enforce the note); (3) the dates when these things happened was before the complaint was filed. If the complaint does not allege these facts, check the appropriate boxes.

Paragraph 8: Paragraph 8 asks you to tell the court if you have information that suggests that someone other than the plaintiff owns your loan. In this section, fill in the blanks with the information you got when checked the Fannie Mae, Freddie Mac, and MERS websites. If you searched a site but it did not show the name of the owner of your loan, leave the line blank or cross it out.

## **5. Attach your Exhibits to your Certification**

Your Exhibits should be:

Exhibit A: The foreclosure complaint

Exhibit B: The Notice of Intention to Foreclose

Exhibit C: Printouts of your internet research from Fannie Mae, Freddie Mac and MERS websites



Exhibit D: The Answer you will file if the court grants your motion.

Put a blank piece of paper in between the Exhibits so it's easy to tell which Exhibit is which. Write the letter of the Exhibit on that blank paper.

**6. Read and sign the Memorandum of Defendant in Support of Defendant's Motion to Vacate Judgment Pursuant to R. 4:50-1**

This form is a letter to the judge making a legal argument why the Court should vacate the judgment that entered against you.

**7. Complete the Order**

The only part of the order you must fill out is the caption. Do not complete any other part of the order. The rest of the order will be completed by the judge.

**8. Complete the Proof of Mailing**

**9. Make three copies of everything**

You will send the originals to the court, along with one copy. You will send the second copy to the lawyer for the plaintiff. Keep the third copy for yourself.

**Step 4: File the motion**

You must file the entire motion (the notice of motion, the certification (with all Exhibits attached, including your Answer and Case Information Statement), the memorandum of law, the proof of service and the order) with the court in the county where the property is located, along with either your \$135.00 filing fee or your motion to proceed without fees. A sample cover letter is provided. Use it to tell the court what you are filing, and also as a checklist to make sure that you have everything you need. You can file in person or by mail. If you do so in person, bring a second copy of the motion with you and ask the clerk to stamp your copy "filed." Save this copy for your records. If you do so by mail, include a second copy and an envelope with enough postage so that the court can mail you a copy stamped "filed" for your records. This is your proof that you have filed a motion. Include another self-addressed, stamped envelope so that the court can send you a copy of the judge's order when it is signed.

**Step 5: Serve the motion**

At the same time that you file the motion, you must also deliver a copy of the entire motion (an exact copy of everything you filed) to the plaintiff's attorney. You can send the motion to the plaintiff's attorney by regular mail. Make sure that you do so more than 16 days before the hearing date.

**Step 6: Appear in court on the hearing date**

If the court grants oral argument, you will be notified by mail or by telephone. In that event, you must appear in court on the hearing date. When your case is called, you will be sworn in. You will have a chance to speak to the judge and explain why the judgment

should be vacated. You must be prepared to explain why the court should vacate the judgment – i.e., what is deficient or false regarding the papers filed with the court and why you did not answer sooner and what is your defense to the foreclosure. The plaintiff will have a chance to speak (usually through its attorney) and explain why the final judgment should not be vacated. The judge will usually make a decision on your motion that same day. The judge is supposed to say the reasons for the decision aloud and give you a written order with the court's decision.

**Step 7: Understand the Court's Order**

If your motion is “granted,” you were successful. The court is allowing you to file an answer and fight the foreclosure. If your motion was “denied,” the court did not excuse your lateness and did not give you permission to file an answer and fight the foreclosure.

If you are in court on the day the court decides the motion, ask the clerk to give you a copy of the court's order before you leave. Otherwise, if you sent in a self-addressed stamped envelope, a copy of the court's order will be mailed to you.

If you are successful:

Make two copies of the Order. File your Answer with the Court clerk along with a copy of the order and any filing fee required. Send the second copy to the plaintiff's lawyer along with the Answer you are filing. You must do this within 7 days of the date you receive the order.

It is a good idea to try to get a lawyer to represent you for the rest of the case. If you cannot, instructions for representing yourself can be found in “Foreclosure: A Self Help Guide to Saving Your Home.”

If you are not successful:

**IF YOU ARE UNSUCCESSFUL, CALL LEGAL SERVICES AT 1-888-LSNJ-LAW (1-888-576-5529).** Even if Legal Services of New Jersey could not represent you on your motion to set aside default, we may be able to help you with an appeal. If you cannot get an attorney, instructions for filing an appeal on your own can be found here:

[http://www.judiciary.state.nj.us/appdiv/forms/10837\\_appl\\_prose\\_kit.pdf](http://www.judiciary.state.nj.us/appdiv/forms/10837_appl_prose_kit.pdf). An appeal must be filed within 45 days of the date final judgment enters. You should receive notice in the mail when the plaintiff files papers requesting entry of final judgment. The property cannot be sold at sheriff's sale until after entry of final judgment. At that point, note that filing an appeal will not stop a sheriff's sale. You must ask the trial court for a “stay pending appeal.” If the trial court denies the stay pending appeal, you must apply to the Appellate Division for the stay. If a stay is not granted, the sheriff's sale can take place during the appeal.

NAME  
ADDRESS  
TELEPHONE  
Defendant Pro Se

---

	:	SUPERIOR COURT OF NEW JERSEY
	:	CHANCERY DIVISION
	:	_____ COUNTY
	:	
Plaintiff,	:	DOCKET NO. F- _____
	:	
vs.	:	Civil Action
	:	
	:	<b>NOTICE OF MOTION</b>
	:	<b>TO SET ASIDE DEFAULT</b>
	:	<b>PURSUANT TO R. 4:43-3</b>
Defendant,	:	

---

TO:

PLEASE TAKE NOTICE that on Friday, \_\_\_\_\_  
2011, at 9:00 a.m. or as soon thereafter as the parties may be heard, the undersigned Defendant  
will move before the Superior Court of New Jersey, Chancery Division, \_\_\_\_\_ County,

\_\_\_\_\_, New Jersey for an order (a) vacating entry of  
default pursuant to R. 4:43-3.

In support of the Motion, Defendant will rely upon defendant's certification and the letter  
brief submitted herewith.

Pursuant to R. 1:6-2(d), Defendant

\_\_\_\_\_ requests oral argument.

\_\_\_\_\_ does not request oral argument.

**Dated:**

**Signature:** \_\_\_\_\_

**Print Name:** \_\_\_\_\_

NAME  
ADDRESS  
TELEPHONE  
Defendant Pro Se

_____	:	SUPERIOR COURT OF NEW JERSEY
	:	CHANCERY DIVISION
	:	_____ COUNTY
	:	
Plaintiff,	:	DOCKET NO. F- _____
	:	
vs.	:	Civil Action
	:	
	:	
Defendant.	:	
_____	:	

**CERTIFICATION IN SUPPORT OF DEFENDANT'S  
MOTION TO SET ASIDE DEFAULT PURSUANT TO R. 4:43-3**

- I am a defendant in this matter. I have personal knowledge of the facts set forth herein.
- The plaintiff filed a foreclosure complaint. A copy is attached hereto as **Exhibit A**.
- I did not file an Answer to the complaint because:

\_\_\_\_\_ I was not served with the complaint. I learned about the complaint when:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

I got a copy of the complaint from: \_\_\_\_\_

OR

\_\_\_\_\_ I was served with the complaint on or about \_\_\_\_\_. When I received the complaint, I took the following actions:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

- Default entered against me.

5. Final judgment has not entered.
6. Good cause for setting aside the default exists because the plaintiff does not have the right to foreclose. Specifically the plaintiff failed to serve me with a Notice of Intention to Foreclose (NOI) that meets the statutory mandates of the New Jersey Fair Foreclosure Act, N.J.S.A.2A:50-53 to 68 (FFA) in that:

\_\_\_\_\_ **I did not receive a Notice of Intention to Foreclose at all and I did not refuse any certified mail.**

OR

\_\_\_\_\_ **The Notice of Intention to Foreclose fails to meet the statutory requirements.**

The Notice of Intention to Foreclose does not identify or does not identify correctly:

\_\_\_\_\_ the name and address of the plaintiff

\_\_\_\_\_ the name and telephone number of the servicer (or of another representative I could contact if I disagree that I am in default or if I disagree with the calculation of the amount required to cure the default)

\_\_\_\_\_ the amount of money I need to tender to cure the default because it includes fees other than the amount that would have been due in the absence of a default (i.e., principal and interest).

\_\_\_\_\_ Other:

A copy of the Notice of Intention to Foreclose is attached as **Exhibit B**.

7. Good cause for setting aside the default exists because the plaintiff has not alleged facts that show that it has standing. Specifically, the complaint fails to allege sufficient facts to show that the plaintiff is the holder of the note:

\_\_\_\_\_ The plaintiff is not the original lender.

\_\_\_\_\_ The complaint does not allege that the plaintiff had physical possession of the Note at the time the complaint was filed with the Court;

\_\_\_\_\_ The complaint does not allege the date when the plaintiff received physical possession of the note;

In addition, the complaint fails to allege sufficient facts to show that the plaintiff is a non-holder of the note with the right to enforce it:

\_\_\_\_\_ The complaint does not identify a different party as the actual holder;

\_\_\_\_\_ The complaint does not identify when and how the actual holder of the note obtained possession of it;

\_\_\_\_\_ The complaint does not set forth facts that show that the actual holder gave the plaintiff the right to enforce the note

8. I have reason to believe that the plaintiff is not the holder of the note:

\_\_\_\_\_ On \_\_\_\_\_ I visited Fannie Mae's website at <http://www.fanniemae.com/loanlookup>. According to the website, Fannie Mae owns my loan.

\_\_\_\_\_ On \_\_\_\_\_ I visited Freddie Mac's website at: <https://ww3.freddie.mac.com/corporate>. According to the website, Freddie Mac owns my loan.

\_\_\_\_\_ On \_\_\_\_\_ I visited the website of Mortgage Electronic Recording Systems (MERS) at: <https://www.mers-servicerid.org/sis> . According to the website

---

owns my loan.

A copy of my search results are attached as **Exhibit C**.

9. Attached as **Exhibit D** to this motion is a copy of the Answer and Case Information Statement that I will file if this motion is granted.

**I certify that the foregoing statements made by me are true. I am aware that if any of the foregoing statements made by me are willfully false, I am subject to punishment.**

**Dated:**

**Signature:** \_\_\_\_\_

**Print Name:** \_\_\_\_\_

**Pro Se Defendant**

NAME  
ADDRESS  
TELEPHONE  
Defendant Pro Se

<hr/>		:	SUPERIOR COURT OF NEW JERSEY
		:	CHANCERY DIVISION
		:	_____ COUNTY
		:	
	Plaintiff,	:	DOCKET NO. F- _____
	vs.	:	Civil Action
		:	
	Defendant,	:	
<hr/>		:	

**DEFENDANT'S MEMORANDUM IN SUPPORT OF MOTION TO SET ASIDE DEFAULT**

Your Honor:

Please accept this letter brief in lieu of more formal submission in support of Defendant's motion to set aside default.

**Procedural History and Statement of Facts**

Defendant relies upon the attached Certification and incorporates it as if fully set forth herein.

**Legal Argument**

Entry of Default may be set aside pursuant to R. 4:43-3 "for good cause shown." The New Jersey Supreme Court has held that "circumstances are sufficient to constitute 'good cause' within the contemplation of R. 4:43-3 and to justify the setting aside of the default and to warrant the case . . . being tried on the merits" where the defendant has a meritorious defense that is "at least arguable" and an absence of "contumacious conduct." O'Connor v. Altus, 67 N.J. 106, 129

(1975). The facts set forth in the certification show that the defendant meets both of these criteria.

In O'Connor v. Altus, *supra*, the Court recognized that the standard for setting aside a default under Rule 4:43-3 is **less** stringent than the standard for setting aside a judgment under R. 4:50-1. *Id.* at 129. In the context of a Rule 4:50-1 motion to set aside a judgment, when a judgment enters by default the court is required to exercise its discretion “with great liberality, and every reasonable ground for indulgence is tolerated to the end that a just result is reached.” Housing Authority of Morristown v. Little, 135 N.J. 274, 283-284 (1994) (emphasis added). This principle is so well settled that the Appellate Division has recognized it as “axiomatic.” Nowosleska v. Steele, 400 N.J. Super. 297, 303 (App. Div. 2008). Moreover, when the issue is relief from a default judgment, “doubt should be resolved in favor of the party seeking relief.” Housing Authority of Morristown v. Little, *supra*, 135 N.J. at 284 (emphasis added). A liberal review of a motion to vacate a judgment that enters by default is appropriate because our system of justice strongly favors the disposition of matters on their merits. See Crispin v. Volkswagenwerk, A.G., 96 N.J. 336, 338 (1984); Nowosleska v. Steele, *supra*, 400 N.J. Super. at 303 (“A court’s liberality in vacating default judgments is justified, since a default judgment is based on only one side’s presentation of the evidence without due consideration to any countervailing evidence of point of view, and, thus, may not be a fair resolution of the dispute”); Siwec v. Financial Resources, Inc. 375 N.J. Super. 212, 220 (App. Div. 2005)(“Where . . . the defendant's application to re-open the judgment. . . raise[s] sufficient question as to the merits of plaintiffs' case, courts may grant the application even where defendant's proof of excusable neglect is weak”).



## FAIR FORECLOSURE ACT

As set forth in the annexed certification, the plaintiff failed to serve a Notice of Intention to Foreclose („NOI”) that strictly complies with the statutory requirements of the New Jersey Fair Foreclosure Act, N.J.S.A. 2A:50-53 to -68 (FFA). As the Appellate Division recently recognized in the matter of Bank of New York v. Laks, \_\_\_ N.J. Super. \_\_\_, 2011 WL 3424983 (App. Div., Approved for Publication, August 8, 2011), complete and accurate compliance with this provision is a pre-condition to acceleration or foreclosure, absent which a foreclosure complaint must be dismissed.

The FFA is remedial legislation that should be strictly construed. Atlantic Palace Dev. v. Robledo, 396 N.J. Super. 171, 178-179 (Ch. Div. 2007) (citing Service Armament Co. v. Hyland, 70 N.J. 550 (1976)). Even before the Laks case was decided, the Appellate Division consistently held that strict compliance with the FFA is required, and that substantial compliance or satisfying the spirit of the FFA is insufficient. EMC Mortgage Corp. v. Chaudhri, 400 N.J. Super. 126, 138 (App. Div. 2008) (“a lender’s „substantial compliance’ with the contents of a notice of intent . . . was not authorized by the statute’s terms”); Cho Hung Bank v. Kim, 361 N.J. Super. 331, 344-45 (App. Div. 2003) (Reversing the denial of a motion to vacate judgment where the NOI was defective); See also Bank of New York Mellon v. Elghossain, 419 N.J. Super. 336, 342 (Ch. Div. 2010) (Dismissing the complaint, the court held “Lenders’ substantial compliance with the FFA is not enough; strict compliance is required” and that post-filing service of a corrected notice is not permitted “because this would eviscerate the statute’s plain meaning”). The only point of departure in these cases is whether noncompliance must result in dismissal of the foreclosure complaint.

The plain language of the FFA unambiguously specifies the exact information that must be “clearly and conspicuously” set forth in the NOI. N.J.S.A. 2A:50-56(c)(1)–(11). The FFA

distinguishes between the lender and its representatives (such as a servicer) and requires identification of both. N.J.S.A. 2A:50-55. In Laks, The Appellate Division looked to the plain language of the Fair Foreclosure Act and concluded that “[i]n three different ways, the statutory language indicates that the Legislature intended for a lender to provide its name and address in order to satisfy its obligation pursuant to subsection (c)(11).” Laks, at \*4.

First, as a general rule a statutory “definition which declares what a term ‘means,’ excludes any meaning that is not stated. . . . The legislature declared what the term lender means in the context of the Act, and that meaning does not include servicers. . . . The definition is drafted to encompass only the entity that has standing to bring a foreclosure action.

Second, if the legislature intended the name of a mortgage servicer to suffice, then the first appearance of the phrase “of the lender” in subsection (c)(11) is meaningless. The statute requires “the name and address of the lender” and “the telephone number of a representative of the lender.” If the Legislature did not deem the name and address “of the lender” important, then it could have excluded those words and required the lender provide “the name and address and the telephone number of a representative of the lender.” Courts strive to avoid interpretations that treat statutory terms as “mere surplusage” . . . . We see no reason to disregard that guiding principle here.

Third, if the Legislature wanted to let a lender’s agent suffice under subsection (c)(11), it knew how to say so. Subsection (c)(5) requires that the notice of intention state “the name and address and phone number of a person to whom payment or tender shall be made [to cure default]” without any requirement that the name and address be that of the lender. It could have used the same construction in subsection (c)(11) but did not. Courts also “refrain from concluding . . . that the differing language in the two subsections has the same meaning in each.”

Id. (citations omitted, emphasis in original).

With regard to remedy, the Appellate Division in Laks found that where a notice of intention to foreclose is deficient, dismissal of the foreclosure complaint without prejudice is required. Id. at \*5-6. The Appellate Division’s reasoning is sound because the FFA does not

authorize post-filing or post-judgment cures of deficient NOIs. To the contrary, the plain language of the FFA is clear that (1) the NOI must be served before commencement of a foreclosure action, at least 30-days in advance and (2) that compliance is a component of the residential mortgage foreclosure cause of action that must be pled. N.J.S.A. 2A:50-56(a) and (f).

Because the plaintiff failed to comply with the pre-filing notice requirements of the FFA, here, as in Laks, the plaintiff "is not entitled to accelerate the mortgage principal or maintain a foreclosure action" and as such default in this matter should be set aside. Laks at \*6.

#### STANDING

To foreclose a mortgage, the plaintiff must demonstrate that it owns or controls the underlying debt. Wells Fargo Bank, N.A. v. Ford, 418 N.J. Super. 592, 597 (App. Div. 2011). See also Deutsche Bank National Trust Company v. Mitchell; \_\_\_ N.J. Super. \_\_\_, 2011 WL 3444223 (App. Div., Approved for Publication August 9, 2011); Bank of N.Y. v. Raftogianis, 418 N.J. Super. 323, 327-28 (Ch. Div. 2010); Cf. Kemp v. Countrywide Home Loans (In Re Kemp), 440 B.R. 624 (B.R. D. N.J. 2010) (Bank of New York's proof of claim disallowed where it did not have possession of the Note). "In the absence of a showing of such ownership or control, the plaintiff lacks standing to proceed with the foreclosure action and the complaint must be dismissed." Ford at 597. In addition, an assignee of a mortgage must produce a written assignment of mortgage in order to maintain a foreclosure action. Ford at 600, citing N.J.S.A. 46:9-9. The complaint fails to allege facts that support a conclusion that the plaintiff owns or controls the underlying debt.

It is axiomatic that the mortgage follows the Note. Thus, the principal thing that the Plaintiff must demonstrate is that the debt obligation underlying the mortgage was owed to the Plaintiff such that the Plaintiff has a right to resort to the collateral securing the debt:

. . . [A]n effective transfer of a real estate mortgagee’s interest ordinarily involves a transfer of both the secured obligation and the mortgagee’s security interest in the land. If the secured obligation is a promissory note, the Uniform Commercial Code governs its transfer; in other cases, (e.g., bonds) the law of contracts will ordinarily apply. But since **the secured obligation is the principal thing and the mortgage that secures it is only “an incident which follows and attends the principal,”** an assignment of the bond or note evidencing the secured obligation operates as an assignment of the mortgage “in equity.”

29 N.J. Prac., Law of Mortgages § 11.2 (2d ed.) (emphasis added), *citing inter alia* Stevenson v. Black, 1 N.J. Eq. 338, 343 (Ch. 1831); Morris Canal & Banking Co. v. Fisher, 9 N.J. Eq. 667, 696-97, 700, (E & A 1855); Dimon v. Dimon, 10 N.J.L. 156, 158 (Sup. Ct. 1828); Sayre v. Fredericks, 16 N.J. Eq. 205, 206 (Ch. 1863); Blue v. Everett, 56 N.J. Eq. 455, 458 (E & A 1897); Federal Reserve Bank of Phila. v. Welch, 122 N.J. 90, 92 (Ch. 1937). Assignment of the mortgage alone without transfer of the underlying obligation is ineffective. “[W]ithout the assignment of the debt, which is but evidence thereof, the assignment of the securities confers no rights.” Johnson v. Clarke, 28 A. 558 (Ch. 1894).

Where the underlying debt is memorialized in a negotiable instrument, it is subject to the requirements of Article 3 of the Uniform Commercial Code (UCC), codified in New Jersey as N.J.S.A. 12A:3-101 -605. Plaintiff has the burden of demonstrating that it is entitled to enforce the note, by showing it is one of the following: (1) the holder of the note, (2) a nonholder in possession of the instrument who has the rights of a holder, or (3) a non-holder entitled to enforce an instrument that it possessed, but that has been lost, stolen or destroyed. See, e.g., Ford at 328 – 330. Plaintiff fails to allege **facts** that support a conclusion that it meets any of these criteria – most critically, it fails to allege physical possession of the note, a requirement for all three categories.

A person becomes the holder of an instrument when it is issued or later negotiated to that person. Ford at 330-332. Negotiation of an instrument first requires physical transfer of that instrument. A negotiable instrument is transferred “when it is delivered by a person other than its issuer for the purpose of giving to the person receiving delivery the right to enforce the instrument,” delivery being defined as a “voluntary transfer of possession.” N.J.S.A. 2A:3-203(a); N.J.S.A. 2A:1-201(14). For bearer paper, any person in possession of the instrument is a “holder.” However, for paper payable to the order of a specific person, a person is a “holder” only where the person in possession is the named payee. N.J.S.A. 2A:1-201(20).

As such, an instrument payable to a specific person must be indorsed by each successive payee. “Indorsement” means “a signature . . . made on an instrument for the purpose of negotiating the instrument.” N.J.S.A. 12A:3-204. Without the indorsements of the prior payee(s), a transferee is not a holder and cannot enforce that instrument against the maker even if it has rights to that instrument as against the payee. “It is axiomatic that a suit cannot be prosecuted to foreclose a mortgage which secures the payment of a promissory note, unless the Plaintiff actually *holds* the original note.” In re Development Group, Inc. 50 B.R. 588 (S.D. Fla. 1985) (emphasis added).

In this case, the Note was originally payable to the order of a different entity, not the Plaintiff. Therefore, in this case, to be a holder, Plaintiff is required to show that at the time the complaint was filed it had physical possession of the original note, and the original note was endorsed (either in blank or to the order of the plaintiff). See Bank of N.Y. v. Raftogianis, 13 A.3d 435 (Ch. Div. 2010). Plaintiff has not even alleged any such facts in its complaint.

Nor has Plaintiff alleged in its complaint that it is a nonholder in possession of the instrument who has the rights of a holder. More importantly, plaintiff has not alleged any facts

that would support any such conclusion. In particular, the complaint fails to allege any “transfer” of the note to any entity. Under the U.C.C., transfer of an instrument occurs “when it is **delivered** by a person other than the issuer for the purpose of giving to the person receiving delivery the right to enforce the instrument.” N.J.S.A. 12A:203(a). Here, there has been no allegation, much less proof at this procedural point, of transfer, delivery or possession. There has also been no allegation of proof that the actual holder authorized the plaintiff to foreclose.

Even a non-holder not in possession of the instrument must show that it possessed the instrument at one time, before it was lost, stolen or destroyed. N.J.S.A. 12A:3-309 provides in part:

A person not in possession of an instrument is entitled to enforce the instrument if the person was in possession of the instrument and entitled to enforce it when loss of possession occurred, the loss of possession was not the result of a transfer by the person or a lawful seizure, and the person cannot reasonably obtain possession of the instrument because the instrument was destroyed, its whereabouts cannot be determined, or it is in the wrongful possession of an unknown person or a person that cannot be found or is not amenable to service of process.

No such facts have been alleged here.

Importantly, under the U.C.C., a mortgage assignment is insufficient to transfer the right to enforce a negotiable instrument against its maker -- even where the mortgage assignment purports to transfer the note itself. See, e.g., Kemp v. Countrywide, supra, at 633.<sup>1</sup> Under the U.C.C., “the recorded assignment of the mortgage does not establish the enforceability of the [negotiable] note.” Id. In Kemp, Bank of New York produced an assignment of mortgage that purported to assign both the Note and the Mortgage, which had been recorded with the county clerk. The Kemp court recognized that the purported assignment of the note was ineffective to transfer the right to enforce the note. Because the note was a negotiable instrument, the court

---

<sup>1</sup> If the note were not a negotiable instrument, then the Uniform Commercial Code would not govern transfer. In that event, the note could be transferred by mere assignment together with the mortgage pursuant to N.J.S.A. 46:9-9.

held that transfer and the right to enforce the instrument was governed by the Uniform Commercial Code, which limits the right to enforce the debt to the three categories discussed: (1) the holder of the note, (2) a nonholder in possession of the instrument who has the rights of a holder, or (3) a person not in possession of the instrument who is entitled to enforce the instrument. As all three of those categories require a showing of possession of the note, and as all the evidence before the court showed that Bank of New York never had possession of the note (possession was at all times retained by Countrywide (the loan originator and servicer), the court disallowed Bank of New York's claim. Id.

Default should be set aside to ensure that the plaintiff has an enforceable right to prosecute this foreclosure action.

**Conclusion**

Based upon the above, Defendant respectfully requests that this Court enter an order setting aside entry of default and permitting the defendant to file an answer.

Respectfully Submitted,

**Signature:** \_\_\_\_\_

**Print Name:** \_\_\_\_\_

**Pro Se Defendant**

NAME  
 ADDRESS  
 TELEPHONE  
 Defendant Pro Se

<hr/>		:	SUPERIOR COURT OF NEW JERSEY
		:	CHANCERY DIVISION
		:	_____ COUNTY
		:	
	Plaintiff,	:	DOCKET NO. F- _____
		:	
	vs.	:	Civil Action
		:	
		:	<b>ORDER GRANTING MOTION</b>
		:	<b>TO SET ASIDE DEFAULT</b>
		:	<b>PURSUANT TO R. 4:43-3</b>
	Defendant,	:	
<hr/>		:	

THIS MATTER, having been opened to the Court by \_\_\_\_\_ Pro Se Defendant on a Motion to Set Aside Default Pursuant to R. 4:43-3, and the Court having considered the moving papers and any response thereto, and the Court having heard oral argument, and the Court having considered the matter for good cause shown:

**IT IS** on this \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, 2011, **ORDERED THAT:**

1. Defendant’s motion to set aside default is hereby granted;
2. Defendant may file the Answer, Affirmative Defenses, and Counterclaim submitted with this application within \_\_\_\_\_ days of the date hereof;
3. A copy of this Order be served on all counsel of record within \_\_\_\_\_ days of the date hereof.

Papers considered: \_\_\_\_\_  
 Hon. \_\_\_\_\_



NAME  
ADDRESS  
TELEPHONE  
Defendant Pro Se

_____		:	SUPERIOR COURT OF NEW JERSEY
		:	CHANCERY DIVISION
		:	_____ COUNTY
		:	
	Plaintiff,	:	DOCKET NO. F- _____
		:	
	vs.	:	Civil Action
		:	
		:	<b>CERTIFICATION OF SERVICE</b>
	Defendant,	:	
		:	
_____		:	

\_\_\_\_\_, of full age, hereby certifies as follows:

1. I am the defendant in the above-captioned matter.
  2. On \_\_\_\_\_, I sent copies of the following documents:
    - \_\_\_\_\_ Notice of Motion to Set Aside Default
    - \_\_\_\_\_ Certification of Defendant (with proposed Answer and Case Information Statement)
    - \_\_\_\_\_ Memorandum of Law in Support of Motion to Set Aside Default
    - \_\_\_\_\_ Order
    - \_\_\_\_\_ Filing Fee Waiver Request
- To: NAME AND ADDRESS OF PLAINTIFF'S ATTORNEY
- By:
- \_\_\_\_\_ Regular Mail
  - \_\_\_\_\_ Certified Mail, Return Receipt Requested
  - \_\_\_\_\_ Other: \_\_\_\_\_

I certify that the foregoing statements made by me are true. I am aware that if any of the foregoing statements made by me are willfully false, I am subject to punishment.

Signature: \_\_\_\_\_  
Print Name: \_\_\_\_\_

DATED:

DEFENDANT'S ADDRESS  
DEFENDANT'S TELEPHONE NUMBER

Date:

ADDRESS

RE:

To Whom it May Concern:

I am a defendant in the above-referenced foreclosure action. Enclosed for filing please find an original and one copy of ALL of the following documents:

1. Notice of Motion to Set Aside Default;
2. Certification in Support of Motion – with proposed Answer and Case Information Statement attached as **Exhibit A**;
3. Memorandum of Law in Support of Motion;
4. Proposed form of Order; and
5. Certificate of Service.

I am also enclosing TWO self-addressed, stamped envelopes. Please stamp the copies “filed” and return them to me in one of the enclosed envelopes. Please return the Order to me in the other envelope after it is signed.

Last, I am also enclosing EITHER:

- \_\_\_\_\_ A Money Order payable to Clerk, Superior Court for \$135.00 OR
- \_\_\_\_\_ A Motion for a Fee Waiver

Please contact me if you have any questions. Thank you for your attention.

Very truly yours,

Print Name: \_\_\_\_\_

## Instructions for Filing a Motion to Vacate a Judgment

Use these forms if all of the following are true:

- You are the defendant in a foreclosure action.
- **Default HAS** entered against you because you did not file an Answer.
- **Final judgment HAS** entered against you.
- **Sheriff's sale** has NOT been scheduled or is more than three weeks away.

Consult the Glossary of “Foreclosure: A Self-Help Guide to Saving Your Home” if you need an explanation of these terms.

### **Step 1: Overview**

A motion is a request to the court asking the court to do something specific. In this motion, you are asking the court to vacate (throw out) the judgment that entered against you when you did not answer the complaint or try to set aside the default. You are asking the court for a chance to file an Answer and fight the foreclosure.

There are many reasons why a court may vacate a judgment, but this sample motion is only for the situation where you want to show that the judgment is “void” (not valid) because one or both of the following is true: (1) the plaintiff did not comply with the Fair Foreclosure Act; and/or (2) the plaintiff has not proven that it is a proper party with the right to foreclose (“standing”).

A motion must be made in writing. A motion must have all of these forms:

- A **Notice of Motion** – this form lets the court and your adversary know that you are filing a motion, what you are asking the court to do, the date, time and location when the court will decide the motion.
- A **Certification** – this is your statement (which you certify to be truthful) in which you tell the court all of the facts that the court needs to have in order to make a decision about your motion.
- A **Memorandum of Law** – this form makes legal arguments that apply to your motion.
- **Certification of Service** – this is your statement (which you certify to be truthful) that you sent the plaintiff a copy of your motion.
- **Order** – this is a blank form for the judge to fill out with the decision on your motion.

The court requires you to pay a filing fee of \$135.00 if this is the first pleading you are filing in this case. It should be in the form of a check or money order payable to “Treasurer, State of New Jersey.” If you cannot afford to pay the filing fee, complete a “Filing Fee Waiver Request.” A sample can be found on the New Jersey Judiciary’s website at

[http://www.judiciary.state.nj.us/civil/forms/11208\\_filingfeewaivreq.pdf](http://www.judiciary.state.nj.us/civil/forms/11208_filingfeewaivreq.pdf).

You must also prepare the **Answer** and Case Information Statement that you will file if the Court grants your motion. A sample Answer and instructions for completing it can be found at Appendix D of “Foreclosure: A Self-Help Guide to Saving Your Home.”

### **Step 2: Get a Copy of Your Court File**

Check to see whether final judgment has entered. You can review the “docket” for your court file online at <http://njcourts.judiciary.state.nj.us/web1/ACMSPA/>. The “docket” is a list of pleadings that have been filed in your case. You will not be able to view the actual documents online. It is easiest to find your case if you have your docket number, which is the number on your foreclosure complaint beginning with “F.” You can also find your case by your name alone. If you discover that final judgment has NOT been entered in your case yet, do not file a motion to vacate judgment, but do not wait. Look in “Foreclosure: A Self-Help Guide to Saving Your Home” and find the pleading that is appropriate for your stage of the case.

If Final Judgment has entered, you need to get copies of the documents filed by the plaintiff in its application for entry of final judgment, commonly called the “final judgment package.” To view and print the actual documents, you must go to the courthouse. Every court has computers available to the public for this purpose. The application for entry of final judgment must include all of the proof that the plaintiff needs in order to be entitled to a foreclosure judgment. It should include at least these items:

- A “certification” or “affidavit” of amount due.
- The original of the mortgage or a copy of the mortgage with a certification that the copy is a “true copy.”
- The original proof that you owe a debt (usually the Note and sometimes a document called an “allonge”), or a copy of that proof along with a certification by an attorney that it is a “true copy.”
- One or more original “assignments” (written transfers) of the Mortgage, or copies of those assignments with a certification that they are “true copies.”
- Any other documents that prove that the plaintiff is entitled to what it is asking for, which may include other “affidavits” or “certifications” (sworn statements).

Make sure you get copies of everything the plaintiff filed.

Either together with these documents or separately, the plaintiff’s attorney must also file a “Certification of Diligent Inquiry.” If one was filed, you should get a copy of this, too. Because this is a new requirement, you may not find one in your court file. The plaintiff should not be permitted to have the property sold at sheriff’s sale without filing this new form.

You need copies of these documents to complete this motion. If you don’t have a copy of the Complaint, you should get a copy of that, too.

### **Step 3: Research your loan**

In a foreclosure action, the plaintiff is claiming that it has the right to collect the debt and foreclose the mortgage. In order to prove it has those rights, the note must have been physically transferred to the plaintiff, and the mortgage must have been “assigned” to the plaintiff in writing. This is called “standing,” and is explained in more detail in Chapter 2 of “Foreclosure: A Self-Help Guide to Saving Your Home” and in the Memorandum of Law that is part of this motion package.

Sometimes you can find information about who has rights to your loan on the Internet. Two government agencies that sometimes own loans are Fannie Mae and Freddie Mac. Both agencies have websites where you can search for your loan. There is also a company known as MERS (Mortgage Electronic Registration System) that maintains information about some loans. Check these websites for information about your loan. Print out the results of your searches. You will use this information for your certification.

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

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

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

### **Step 4: Complete the forms**

#### **1. For all five forms, fill in the top (“caption”)**

- The five forms are: Notice of Motion, Certification, Memorandum of Law, Proof of Mailing, and an Order.
- Fill in your name, address and telephone number.
- Copy the name of the plaintiff from the foreclosure complaint.
- Copy the name of the defendant from the foreclosure complaint.
- Insert the name of the County.
- Copy the Docket Number from the Foreclosure Complaint.

#### **2. Complete the Notice of Motion**

This tells the plaintiffs and the court that you are asking the court to vacate the final judgment and to allow you to file a late Answer.

- A. Fill in the date that the court will decide the motion. The court has a schedule of dates when motions are decided. You can find the schedule on the court’s website at <http://www.judiciary.state.nj.us/calendars.htm> (look for “motion day schedule”). Motions are almost always decided on Fridays. Choose a date about three weeks after

you will be filing and serving your motion – you must give your adversary at least sixteen days advance notice of your motion.

- B. Fill in the county and address of the court that will decide the motion. You can find the addresses and phone numbers of each county’s court here: <http://www.judiciary.state.nj.us/njcourts-10.htm>. Be sure to put down the address of the “Chancery Division” of the court. Call the court if you do not know the address.
  
- C. Decide whether you want to request oral argument and check the appropriate box. If you request oral argument, you are asking the court for the chance to tell the court in person why the final judgment should be vacated. Otherwise, the court will decide the motion “on the papers,” meaning that its decision will be based only on the papers that you and the plaintiff file with the court, and you will not have an opportunity to appear in court to explain why the judgment should be vacated. Oral argument is not helpful unless you feel very confident making the legal arguments described in the brief. Whether or not you ask for oral argument, the court will decide whether to give you the chance to appear in person and tell your story, or whether to decide your motion based only on the papers.
  
- D. Sign, date and print your name at the bottom of the Notice of Motion.

### **3. Complete the Answer and Case Information Statement**

You are too late to file an Answer without a court order allowing you to do so, but you need to show the court the Answer you will file if the court grants your motion. Follow the instructions for completing these documents from Appendix D to “Foreclosure: A Self-Help Guide to Saving Your Home” (Instructions for Filing an Answer with Defenses and Counterclaims). You will attach a copy of the Answer and Case Information Statement to your Certification as Exhibit E.

### **4. Complete the Certification**

This is your statement to the court of the facts of the case. Read this form carefully, and cross out any paragraphs that do not apply to you. Remember that you are certifying that all of the statements you make in this form are true.

Paragraph 3: Paragraph 3 of the Certification asks you to explain whether you were served with the foreclosure complaint, and what you did when you received it.

In order for the court to have entered default, the plaintiff gave the court proof that you were served with the foreclosure complaint. Sometimes, the proof is the affidavit of a process server. Sometimes, it is a certification by an attorney. You can get a copy of the proofs the plaintiff filed

with the court at the courthouse. If the proofs submitted to the court by the plaintiff are not accurate and you were not served with the complaint, check the first line. In that event, explain how you found out that a foreclosure complaint had been filed (for example, if you saw something in the newspaper or if you were speaking with the mortgage servicer and someone told you). Also explain how you got a copy of the complaint (for example, if you went to the courthouse and requested a copy),

If you were served with the complaint, check the second line and explain what you did when you received the complaint. It is important to show that you did not fail to answer out of contempt for the court, or for some improper purpose such as to get a delay. For example, if you tried to get a lawyer but could not, write out all of the steps that you took to try to get a lawyer. If you did not understand that the papers you received required a written answer, say so and explain how you found out that you had to file a written answer. If you were confused because of something the loan servicer told you, write those details in the space provided in paragraph 3 of the certification. Provide as much detail as possible.

Paragraph 6: Paragraph 6 asks you whether or not you were served with a copy of the plaintiff's request for entry of final judgment. If you were served with a copy, check the first line. Otherwise, check the second line.

Paragraph 9: Complete Paragraph 9 if the plaintiff has not proven that it has standing to foreclose. The judgment may be invalid if the plaintiff did not prove in its motion for entry of final judgment that it had possession of the note at the time the complaint was filed. To complete this paragraph you need to have the plaintiff's motion for entry of final judgment (that you got from the courthouse) and the complaint in front of you. You must complete BOTH sections (A) and (B) of Paragraph 9.

Look at the Note. Fill in the first blank in Paragraph 9 with the name of the original lender. Next, look at the complaint. Fill in the second line of this paragraph with the name of the plaintiff.

Paragraph 10: Paragraph 10 asks you for facts that show the court that the plaintiff failed to establish that it is a "holder."

#### A. THE NOTE

Using the Note that the Plaintiff filed as part of its motion for entry of final judgment, look for an indorsement on the Note. An indorsement is almost always a stamp that contains the words "pay to the order of." It can usually be found on the last page of the note. Sometimes it can be found on a piece of paper called an "allonge" that is supposed to be attached to the Note.

If there is no indorsement at all (that is, there is no stamp on the note and there is no allonge), check the first box.

If there is an indorsement, check to see who signed over the note to whom. If the indorsement says something like, “Pay to the Order of \_\_\_\_\_” and there is a blank line, it means that the Note is indorsed “in blank.” (The original lender’s name usually appears under the blank line). When a note is indorsed in blank, anyone who has physical possession of the Note may enforce it. If the line is not blank, it will have the name of the new payee stamped or written in. Check to see whether the name of the new payee is the same as the name of the plaintiff. If the Note is now payable to someone other than the plaintiff, then the plaintiff has not shown that it has the right to enforce the note, and you should check the second line.

If there is one or more indorsements on the Note, but the indorsements are not dated, also check the last box. Endorsements usually are not dated.

#### B. CERTIFICATION OR AFFIDAVIT OF AMOUNT DUE

Next, look at the plaintiff’s certification or affidavit of amount due. The law requires the plaintiff to show that it has physical possession of the note to prove either that the plaintiff is the holder of the note or has authority from the holder of the note to enforce it. The plaintiff is required to have possession of the note at the time the complaint was filed. Therefore, the certification or affidavit should state (1) that the plaintiff has possession of the note and (2) the date when the plaintiff got possession of the note. If either piece of information is missing from the certification, check the appropriate box.

In order for the plaintiff to prove that it is a non-holder in possession of the Note with the right to enforce it, the plaintiff must prove facts that show: (1) the plaintiff has physical possession of the Note; (2) who is the actual holder of the Note; (3) the actual holder gave the plaintiff the right to enforce the note (for example, if there is a contract between the holder and the plaintiff that allows the plaintiff to enforce the note); (3) the dates when these things happened was before the complaint was filed.

#### C. HEARSAY

The certification or affidavit of amount due should also explain how the signer knows the information, either because the signer was personally involved with the transfer or because he or she got the information by looking at “business records.” If the signer got the information by looking at “business records,” the certification should include information that explains what makes those records reliable, including things like when the writing was created and by whom. If it does not, then the information is “hearsay,” and the court should not rely on it. The memorandum of law explains this in more detail.



D. I HAVE REASON TO BELIEVE THAT THE PLAINTIFF IS NOT THE HOLDER OF THE NOTE

In this section, fill in the blanks with the information you got when checked the Fannie Mae, Freddie Mac, and MERS websites. If you searched a site but it did not show the name of the owner of your loan, leave the line blank or cross it out.

Paragraph 11: Did the Plaintiff serve you with a Notice of Intention to Foreclose?

The plaintiff is legally required by the Fair Foreclosure Act to send you this document, and must do so before it has the right to foreclose. The Fair Foreclosure Act and the requirements of the Notice of Intention to Foreclose are described in detail in Chapter 2 of “Foreclosure: A Self-Help Guide to Saving Your Home” (Laws that Can Protect You From Foreclosure) Note that the law requires the plaintiff to *send* the notice to you by certified mail. Even if you do not sign for the certified mail and never receive it, the plaintiff has fulfilled its legal obligation by sending you the notice. The plaintiff is not required to file a copy of the Notice of Intention to Foreclose with the court, and therefore you probably will not find a copy in your court file.

If you did not receive a Notice of Intention to Foreclose and you did not refuse any certified mail, check the first line.

If you did receive a Notice of Intention to Foreclose, use the checklist in Chapter 2 of “Foreclosure: A Self-Help Guide to Saving Your Home” to figure out if the notice you received is missing any required information. For example, the Notice of Intention to Foreclose might identify the loan servicer, but it might be missing the name of the plaintiff, or it might identify the servicer as the holder of the loan even though that it is not true.

Paragraph 12: A new requirement is that the plaintiff must now file a Certification of Diligent Inquiry before final judgment can be enforced. If the plaintiff’s final judgment packet has not been supplemented by a Certification of Diligent Inquiry as required by R. 4:64-2, check off the paragraph regarding the Certification of Diligent Inquiry.

**5. Attach your Exhibits to your certification.**

Your Exhibits should be:

Exhibit A: The foreclosure complaint

Exhibit B: The plaintiff’s motion for entry of final judgment, including all of the supporting documents, such as the note and the affidavit of amount due

Exhibit C: Printouts of your internet research from Fannie Mae, Freddie Mac, and MERS websites

Exhibit D: The Notice of Intention to Foreclose

Exhibit E: The Answer you will file if the court grants your motion.

Put a blank piece of paper in between the Exhibits so it's easy to tell which Exhibit is which. Write the letter of the Exhibit on that blank paper.

**6. Read and sign the Memorandum of Defendant in Support of Defendant's Motion to Vacate Judgment Pursuant to R. 4:50-1**

This form is a letter to the judge making a legal argument why the Court should vacate the judgment that entered against you.

**7. Complete the Order:**

The only part of the order you must fill out is the caption. Do not complete any other part of the order. The rest of the order will be completed by the judge.

**8. Complete the Proof of Mailing**

**9. Make three copies of everything**

You will send the originals to the court, along with one copy. You will send the second copy to the lawyer for the plaintiff. Keep the third copy for yourself.

**Step 4: File the motion**

You must file the entire motion (the notice of motion, the certification (with your Answer and Case Information Statement attached), the memorandum of law, the proof of service and the order) with the court in the county where the property is located, along with either your \$135.00 filing fee or your motion to proceed without fees. A sample cover letter is provided. Use it to tell the court what you are filing, and also as a checklist to make sure that you have everything you need. You can file in person or by mail. If you do so in person, bring a second copy of the motion with you and ask the clerk to stamp your copy "filed." Save this copy for your records. If you do so by mail, include a second copy and an envelope with enough postage so that the court can mail you a copy stamped "filed" for your records. This is your proof that you have filed a motion. Include another self-addressed, stamped envelope so that the court can send you a copy of the judge's order when it is signed.

**Step 5: Serve the motion**

At the same time that you file the motion, you must also deliver a copy of the entire motion (an exact copy of everything you filed) to the plaintiff's attorney. You can send the motion to the plaintiff's attorney by regular mail. Make sure that you do so more than 16 days before the hearing date.

**Step 6: Appear in court on the hearing date**

If the court grants oral argument, you will be notified by mail or by telephone. In that event, you must appear in court on the hearing date. When your case is called, you will be sworn in. You will have a chance to speak to the judge and explain why the judgment should be vacated. You must be prepared to explain why the court should vacate the judgment – i.e., what is deficient or false regarding the papers filed with the court and why you did not answer sooner and what is your defense to the foreclosure. The plaintiff will have a chance to speak (usually through its attorney) and explain why the final judgment should not be vacated. The judge will usually make a decision on your motion that same day. The judge is supposed to say the reasons for the decision aloud and give you a written order with the court’s decision.

**Step 7: Understand the Court’s Order**

If your motion is “granted,” you were successful. The court is allowing you to file an answer and fight the foreclosure. If your motion was “denied,” the court did not find that the plaintiff has no standing to proceed and there were no deficiencies in the plaintiffs pleadings and final judgment packet that would give rise to vacating the final judgment. The court did not excuse your lateness and did not give you permission to file an answer and fight the foreclosure.

If you are in court on the day the court decides the motion, ask the clerk to give you a copy of the court’s order before you leave. Otherwise, if you sent in a self-addressed stamped envelope, a copy of the court’s order will be mailed to you.

If you are successful:

Make two copies of the Order. File your Answer with the Court clerk along with a copy of the order and any filing fee required. Send the second copy to the plaintiff’s lawyer along with the Answer you are filing. You must do this within 7 days of the date you receive the order.

It is a good idea to try to get a lawyer to represent you for the rest of the case. If you cannot, instructions for representing yourself can be found in “Foreclosure: A Self Help Guide to Saving Your Home.”

If you are not successful:

**IF YOU ARE UNSUCCESSFUL, CALL LEGAL SERVICES AT 1-888-LSNJ-LAW (1-888-576-5529).** Even if Legal Services of New Jersey could not represent you on your motion to set aside default, we may be able to help you with an appeal. If you cannot get an attorney, instructions for filing an appeal on your own can be found here: [http://www.judiciary.state.nj.us/appdiv/forms/10837\\_appl\\_prose\\_kit.pdf](http://www.judiciary.state.nj.us/appdiv/forms/10837_appl_prose_kit.pdf). An appeal must be filed within 45 days of the date final judgment enters. You should receive notice in the mail when the plaintiff files papers requesting entry of final judgment. The property cannot be sold at sheriff’s sale until after entry of final judgment. At that point, note that

filing an appeal will not stop a sheriff's sale. You must ask the trial court for a "stay pending appeal." If the trial court denies the stay pending appeal, you must apply to the Appellate Division for the stay. If a stay is not granted, the sheriff's sale can take place during the appeal.

NAME  
ADDRESS  
TELEPHONE  
Defendant Pro Se

_____		:	SUPERIOR COURT OF NEW JERSEY
		:	CHANCERY DIVISION
		:	_____ COUNTY
		:	
	Plaintiff,	:	DOCKET NO. F- _____
	vs.	:	Civil Action
		:	
		:	<b>NOTICE OF MOTION</b>
		:	<b>TO VACATE JUDGMENT</b>
		:	<b>PURSUANT TO R. 4:50-1</b>
	Defendant,	:	
_____		:	

TO:

PLEASE TAKE NOTICE that on Friday, \_\_\_\_\_  
2011, at 9:00 a.m. or as soon thereafter as the parties may be heard, the undersigned Defendant  
will move before the Superior Court of New Jersey, Chancery Division, \_\_\_\_\_ County,

\_\_\_\_\_, New Jersey for an order (a) vacating the  
judgment pursuant to R. 4:50-1.

In support of the Motion, Defendant will rely upon defendant's certification and the letter  
brief submitted herewith.

Pursuant to R. 1:6-2(d), Defendant

\_\_\_\_\_ requests oral argument.

\_\_\_\_\_ does not request oral argument.

**Dated:**

**Signature:** \_\_\_\_\_

**Print Name:** \_\_\_\_\_

NAME  
ADDRESS  
TELEPHONE  
Defendant Pro Se

_____	:	SUPERIOR COURT OF NEW JERSEY
	:	CHANCERY DIVISION
	:	_____ COUNTY
	:	
Plaintiff,	:	DOCKET NO. F- _____
	:	
vs.	:	Civil Action
	:	
	:	
Defendant.	:	
_____	:	

**CERTIFICATION IN SUPPORT OF DEFENDANT'S  
MOTION TO VACATE THE JUDGMENT PURSUANT TO R. 4:50-1**

- I am a defendant in this matter. I have personal knowledge of the facts set forth herein.
- The plaintiff filed a foreclosure complaint. A copy is attached hereto as **Exhibit A**.
- I did not file an Answer to the complaint because:

\_\_\_\_\_ I was not served with the complaint. I learned about the complaint when:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

I got a copy of the complaint from: \_\_\_\_\_

OR

\_\_\_\_\_ I was served with the complaint on or about \_\_\_\_\_. When I received the complaint, I took the following actions:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

- Default entered against me.

5. Final Judgment entered against me by default.
6. \_\_\_\_\_ I was served with a copy of the plaintiff's request for entry of final judgment.  
\_\_\_\_\_ I was not served with a copy of the plaintiff's request for entry of final judgment.
7. I went to the courthouse and got a copy of the documents filed by the plaintiff in its request for entry of final judgment. A copy of everything I received is attached as **Exhibit B.**
8. I respectfully request that this court vacate final judgment for the reasons set forth herein.
9. **Pursuant to R. 4:50-1(d) the judgment or order is void because the plaintiff lacks standing to foreclose.** The plaintiff is not the original lender. The Note is payable to \_\_\_\_\_ . The plaintiff is:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.
10. The Plaintiff has not proven that it has been either the holder of the note or a nonholder in possession of the note with the right to enforce since the time the complaint was filed. Specifically:  
A. THE NOTE:  
A copy of a Note was included in the plaintiff's request for final judgment. That copy of the Note:  
\_\_\_\_\_ is not indorsed;  
\_\_\_\_\_ is indorsed, but is not indorsed to the plaintiff or in blank;  
\_\_\_\_\_ is indorsed, but indorsements appearing on the note are not dated
- B. THE CERTIFICATION OF AMOUNT DUE:  
Plaintiff's motion for entry of judgment was supported by a "Certification of Amount Due." The certification or affidavit of amount due does not provide facts to show that the plaintiff either held the note or was a non-holder with authority to enforce the note at the time the complaint was filed because:  
\_\_\_\_\_ the certification of amount due does not state that the plaintiff has physical possession of the note;  
\_\_\_\_\_ the certification does not identify the actual holder of the note;  
\_\_\_\_\_ the certification does not set forth facts that show that the actual holder of the note gave the plaintiff the right to enforce it;

\_\_\_\_\_ the certification does not set forth facts that show the dates when the above actions took place.

C. HEARSAY

The Certification of Amount due does not authenticate the note or establish that plaintiff is either a holder of the note or a non-holder with the authority to enforce the note because:

\_\_\_\_\_ it does not allege that the affiant has personal knowledge of transfer or possession of the note;

\_\_\_\_\_ it does not make out a business exception to the hearsay rule because it does not state:

\_\_\_\_\_ what writing the affiant reviewed in order to determine the plaintiff is a holder;

\_\_\_\_\_ who created the writing

\_\_\_\_\_ when the writing was created

\_\_\_\_\_ the normal practice for creating such a writing

D. I HAVE REASON TO BELIEVE THAT THE PLAINTIFF IS NOT THE HOLDER OF THE NOTE

\_\_\_\_\_ On \_\_\_\_\_ I visited Fannie Mae's website at <http://www.fanniemae.com/loanlookup>. According to the website, Fannie Mae owns my loan.

\_\_\_\_\_ On \_\_\_\_\_ I visited Freddie Mac's website at: <https://ww3.freddiemac.com/corporate>. According to the website, Freddie Mac owns my loan.

\_\_\_\_\_ On \_\_\_\_\_ I visited the website of Mortgage Electronic Recording Systems (MERS) at: <https://www.mers-servicerid.org/sjs>. According to the website

---

owns my loan.

A copy of my search results are attached as **Exhibit C**.

**11. The judgment is void because the lender failed to serve me with a Notice of Intention to Foreclose (NOI) that meets the statutory mandates of the New Jersey Fair Foreclosure Act, N.J.S.A.2A:50-53 to 68 (FFA).**



\_\_\_\_\_ **I did not receive a Notice of Intention to Foreclose at all and I did not refuse any certified mail.**

\_\_\_\_\_ **The Notice of Intention to Foreclose fails to meet the statutory requirements.**  
The Notice of Intention to Foreclose does not identify or does not identify correctly:

\_\_\_\_\_ the name and address of the plaintiff

\_\_\_\_\_ the name and telephone number of the servicer (or of another representative I could contact if I disagree that I am in default or if I disagree with the calculation of the amount required to cure the default)

\_\_\_\_\_ the amount of money I need to tender to cure the default because it includes fees other than the amount that would have been due in the absence of a default (i.e., principal and interest).

\_\_\_\_\_ Other:

A copy of the Notice of Intention to Foreclose is attached as **Exhibit D**.

12. The plaintiff's attorney

\_\_\_\_\_ HAS

\_\_\_\_\_ HAS NOT

Filed a Certification of Diligent Inquiry.

13. If this motion is granted, I intend to file the Answer attached as **Exhibit E**.

**I certify that the foregoing statements made by me are true. I am aware that if any of the foregoing statements made by me are willfully false, I am subject to punishment.**

**Dated:**

**Signature:** \_\_\_\_\_

**Print Name:** \_\_\_\_\_

**Pro Se Defendant**

NAME  
ADDRESS  
TELEPHONE  
Defendant Pro Se

---

	:	SUPERIOR COURT OF NEW JERSEY
	:	CHANCERY DIVISION
	:	_____ COUNTY
	:	
Plaintiff,	:	DOCKET NO. F- _____
	:	
vs.	:	Civil Action
	:	
	:	
Defendant,	:	
	:	

---

**DEFENDANT’S MEMORANDUM IN SUPPORT OF  
MOTION TO VACATE JUDGMENT PURSUANT TO R. 4:50-1**

Your Honor:

Please accept this letter brief in lieu of more formal submission in support of Defendant’s motion to set aside default.

**Procedural History and Statement of Facts**

Defendant relies upon the attached Certification and incorporates it as if fully set forth herein.

**Legal Argument**

Relief from a final judgment or order – whether entered after trial, by consent order or by default – is available to a litigant pursuant to R. 4:50-1. Although a R. 4:50-1 application is addressed to the sound discretion of the court, when a judgment enters by default the court is required to exercise its discretion “**with great liberality, and every reasonable ground for indulgence is tolerated to the end that a just result is reached.**” Housing Authority of Morristown v. Little, 135 N.J. 274, 283-284 (1994) (emphasis added). This principle is so well

settled that the Appellate Division has recognized it as “axiomatic.” Nowosleska v. Steele, 400 N.J. Super. 297, 303 (App. Div. 2008). Moreover, when the issue is relief from a default judgment, “**doubt should be resolved in favor of the party seeking relief.**” Housing Authority of Morristown v. Little, *supra*, 135 N.J. at 284 (emphasis added).

A liberal review of a motion to vacate a judgment that enters by default is appropriate because our system of justice strongly favors the disposition of matters on their merits. See Crispin v. Volkswagenwerk, A.G., 96 N.J. 336, 338 (1984); Nowosleska v. Steele, *supra*, 400 N.J. Super. at 303 (“A court’s liberality in vacating default judgments is justified, since a default judgment is based on only one side’s presentation of the evidence without due consideration to any countervailing evidence of point of view, and, thus, may not be a fair resolution of the dispute”); Siwiec v. Financial Resources, Inc. 375 N.J. Super. 212, 220 (App. Div. 2005)(“Where . . . the defendant's application to re-open the judgment. . . raise[s] sufficient question as to the merits of plaintiffs' case, courts may grant the application even where defendant's proof of excusable neglect is weak”).

While the grant of relief under R. 4:50-1 is left to the sound discretion of the Court, the court’s discretion is not unfettered. See Housing Authority of Morristown v. Little, *supra*, 135 N.J. at 283. “If the judge misconceives or misapplies the law, his discretion lacks a foundation and becomes an arbitrary act. When that occurs, the reviewing court should adjudicate the matter in light of the applicable law to avoid a manifest denial of justice.” In re Presentment of Bergen County Grand Jury, 193 N.J. Super. 2, 9 (App. Div. 1984).

Where relief from the judgment is sought because the judgment is void, no issue of excusable neglect.

## FAIR FORECLOSURE ACT

As set forth in the annexed certification, the plaintiff failed to serve a Notice of Intention to Foreclose („NOI”) that strictly complies with the statutory requirements of the New Jersey Fair Foreclosure Act, N.J.S.A. 2A:50-53 to -68 (FFA). As the Appellate Division recently recognized in the matter of Bank of New York v. Laks, \_\_\_ N.J. Super. \_\_\_, 2011 WL 3424983 (App. Div., Approved for Publication, August 8, 2011), complete and accurate compliance with this provision is a pre-condition to acceleration or foreclosure, absent which a foreclosure complaint must be dismissed.

The FFA is remedial legislation that should be strictly construed. Atlantic Palace Dev. v. Robledo, 396 N.J. Super. 171, 178-179 (Ch. Div. 2007) (citing Service Armament Co. v. Hyland, 70 N.J. 550 (1976)). Even before the Laks case was decided, the Appellate Division consistently held that strict compliance with the FFA is required, and that substantial compliance or satisfying the spirit of the FFA is insufficient. EMC Mortgage Corp. v. Chaudhri, 400 N.J. Super. 126, 138 (App. Div. 2008) (“a lender’s „substantial compliance’ with the contents of a notice of intent . . . was not authorized by the statute’s terms”); Cho Hung Bank v. Kim, 361 N.J. Super. 331, 344-45 (App. Div. 2003) (Reversing the denial of a motion to vacate judgment where the NOI was defective); See also Bank of New York Mellon v. Elghossain, 419 N.J. Super. 336, 342 (Ch. Div. 2010) (Dismissing the complaint, the court held “Lenders’ substantial compliance with the FFA is not enough; strict compliance is required” and that post-filing service of a corrected notice is not permitted “because this would eviscerate the statute’s plain meaning”). The only point of departure in these cases is whether noncompliance must result in dismissal of the foreclosure complaint.

The plain language of the FFA unambiguously specifies the exact information that must be “clearly and conspicuously” set forth in the NOI. N.J.S.A. 2A:50-56(c)(1)–(11). The FFA

distinguishes between the lender and its representatives (such as a servicer) and requires identification of both. N.J.S.A. 2A:50-55. In Laks, The Appellate Division looked to the plain language of the Fair Foreclosure Act and concluded that “[i]n three different ways, the statutory language indicates that the Legislature intended for a lender to provide its name and address in order to satisfy its obligation pursuant to subsection (c)(11).” Laks, at \*4.

First, as a general rule a statutory “definition which declares what a term ‘means,’ excludes any meaning that is not stated. . . . The legislature declared what the term lender means in the context of the Act, and that meaning does not include servicers. . . . The definition is drafted to encompass only the entity that has standing to bring a foreclosure action.

Second, if the legislature intended the name of a mortgage servicer to suffice, then the first appearance of the phrase “of the lender” in subsection (c)(11) is meaningless. The statute requires “the name and address of the lender” and “the telephone number of a representative of the lender.” If the Legislature did not deem the name and address “of the lender” important, then it could have excluded those words and required the lender provide “the name and address and the telephone number of a representative of the lender.” Courts strive to avoid interpretations that treat statutory terms as “mere surplusage” . . . . We see no reason to disregard that guiding principle here.

Third, if the Legislature wanted to let a lender’s agent suffice under subsection (c)(11), it knew how to say so. Subsection (c)(5) requires that the notice of intention state “the name and address and phone number of a person to whom payment or tender shall be made [to cure default]” without any requirement that the name and address be that of the lender. It could have used the same construction in subsection (c)(11) but did not. Courts also “refrain from concluding . . . that the differing language in the two subsections has the same meaning in each.”

Id. (citations omitted, emphasis in original).

With regard to remedy, the Appellate Division in Laks found that where a notice of intention to foreclose is deficient, dismissal of the foreclosure complaint without prejudice is required. Id. at \*5-6. The Appellate Division’s reasoning is sound because the FFA does not

authorize post-filing or post-judgment cures of deficient NOIs. To the contrary, the plain language of the FFA is clear that (1) the NOI must be served before commencement of a foreclosure action, at least 30-days in advance and (2) that compliance is a component of the residential mortgage foreclosure cause of action that must be pled. N.J.S.A. 2A:50-56(a) and (f).

Because the plaintiff failed to comply with the pre-filing notice requirements of the FFA, here, as in Laks, the plaintiff "is not entitled to accelerate the mortgage principal or maintain a foreclosure action" and as such default in this matter should be set aside. Laks at \*6.

#### STANDING

To foreclose a mortgage, the plaintiff must demonstrate that it owns or controls the underlying debt. Wells Fargo Bank, N.A. v. Ford, 418 N.J. Super. 592, 597 (App. Div. 2011). See also Deutsche Bank National Trust Company v. Mitchell; \_\_\_ N.J. Super. \_\_\_, 2011 WL 3444223 (App. Div., Approved for Publication August 9, 2011); Bank of N.Y. v. Raftogianis, 418 N.J. Super. 323, 327-28 (Ch. Div. 2010); Cf. Kemp v. Countrywide Home Loans (In Re Kemp), 440 B.R. 624 (B.R. D. N.J. 2010) (Bank of New York's proof of claim disallowed where it did not have possession of the Note). "In the absence of a showing of such ownership or control, the plaintiff lacks standing to proceed with the foreclosure action and the complaint must be dismissed." Ford at 597. In addition, an assignee of a mortgage must produce a written assignment of mortgage in order to maintain a foreclosure action. Ford at 600, citing N.J.S.A. 46:9-9. The complaint fails to allege facts that support a conclusion that the plaintiff owns or controls the underlying debt.

It is axiomatic that the mortgage follows the Note. Thus, the principal thing that the Plaintiff must demonstrate is that the debt obligation underlying the mortgage was owed to the Plaintiff such that the Plaintiff has a right to resort to the collateral securing the debt:

. . . [A]n effective transfer of a real estate mortgagee's interest ordinarily involves a transfer of both the secured obligation and the mortgagee's security interest in the land. If the secured obligation is a promissory note, the Uniform Commercial Code governs its transfer; in other cases, (e.g., bonds) the law of contracts will ordinarily apply. But since **the secured obligation is the principal thing and the mortgage that secures it is only "an incident which follows and attends the principal,"** an assignment of the bond or note evidencing the secured obligation operates as an assignment of the mortgage "in equity."

29 N.J. Prac., Law of Mortgages § 11.2 (2d ed.) (emphasis added), *citing inter alia* Stevenson v. Black, 1 N.J. Eq. 338, 343 (Ch. 1831); Morris Canal & Banking Co. v. Fisher, 9 N.J. Eq. 667, 696-97, 700, (E & A 1855); Dimon v. Dimon, 10 N.J.L. 156, 158 (Sup. Ct. 1828); Sayre v. Fredericks, 16 N.J. Eq. 205, 206 (Ch. 1863); Blue v. Everett, 56 N.J. Eq. 455, 458 (E & A 1897); Federal Reserve Bank of Phila. v. Welch, 122 N.J. 90, 92 (Ch. 1937). Assignment of the mortgage alone without transfer of the underlying obligation is ineffective. "[W]ithout the assignment of the debt, which is but evidence thereof, the assignment of the securities confers no rights." Johnson v. Clarke, 28 A. 558 (Ch. 1894).

Where the underlying debt is memorialized in a negotiable instrument, it is subject to the requirements of Article 3 of the Uniform Commercial Code (UCC), codified in New Jersey as N.J.S.A. 12A:3-101 -605. Plaintiff has the burden of demonstrating that it is entitled to enforce the note, by showing it is one of the following: (1) the holder of the note, (2) a nonholder in possession of the instrument who has the rights of a holder, or (3) a non-holder entitled to enforce an instrument that it possessed, but that has been lost, stolen or destroyed. *See, e.g., Ford* at 328 – 330. Plaintiff fails to allege **facts** that support a conclusion that it meets any of these criteria – most critically, it fails to allege physical possession of the note, a requirement for all three categories.

A person becomes the holder of an instrument when it is issued or later negotiated to that person. Ford at 330-332. Negotiation of an instrument first requires physical transfer of that instrument. A negotiable instrument is transferred “when it is delivered by a person other than its issuer for the purpose of giving to the person receiving delivery the right to enforce the instrument,” delivery being defined as a “voluntary transfer of possession.” N.J.S.A. 2A:3-203(a); N.J.S.A. 2A:1-201(14). For bearer paper, any person in possession of the instrument is a “holder.” However, for paper payable to the order of a specific person, a person is a “holder” only where the person in possession is the named payee. N.J.S.A. 2A:1-201(20).

As such, an instrument payable to a specific person must be indorsed by each successive payee. “Indorsement” means “a signature . . . made on an instrument for the purpose of negotiating the instrument.” N.J.S.A. 12A:3-204. Without the indorsements of the prior payee(s), a transferee is not a holder and cannot enforce that instrument against the maker even if it has rights to that instrument as against the payee. “It is axiomatic that a suit cannot be prosecuted to foreclose a mortgage which secures the payment of a promissory note, unless the Plaintiff actually *holds* the original note.” In re Development Group, Inc. 50 B.R. 588 (S.D. Fla. 1985) (emphasis added).

In this case, the Note was originally payable to the order of a different entity, not the Plaintiff. Therefore, in this case, to be a holder, Plaintiff is required to show that at the time the complaint was filed it had physical possession of the original note, and the original note was endorsed (either in blank or to the order of the plaintiff). See Bank of N.Y. v. Raftogianis, 13 A.3d 435 (Ch. Div. 2010). Plaintiff has not even alleged any such facts in its complaint.

Nor has Plaintiff alleged in its complaint that it is a nonholder in possession of the instrument who has the rights of a holder. More importantly, plaintiff has not alleged any facts



that would support any such conclusion. In particular, the complaint fails to allege any “transfer” of the note. Under the U.C.C., transfer of an instrument occurs “when it is **delivered** by a person other than the issuer for the purpose of giving to the person receiving delivery the right to enforce the instrument.” N.J.S.A. 12A:203(a). Here, there has been no allegation, much less proof of transfer, delivery or possession. There has also been no allegation or proof that the actual holder authorized the plaintiff to foreclose.

Even a non-holder not in possession of the instrument must show that it possessed the instrument at one time, before it was lost, stolen or destroyed. N.J.S.A. 12A:3-309 provides in part:

A person not in possession of an instrument is entitled to enforce the instrument if the person was in possession of the instrument and entitled to enforce it when loss of possession occurred, the loss of possession was not the result of a transfer by the person or a lawful seizure, and the person cannot reasonably obtain possession of the instrument because the instrument was destroyed, its whereabouts cannot be determined, or it is in the wrongful possession of an unknown person or a person that cannot be found or is not amenable to service of process.

No such facts have been alleged here.

Importantly, under the U.C.C., a mortgage assignment is insufficient to transfer the right to enforce a negotiable instrument against its maker -- even where the mortgage assignment purports to transfer the note itself. Kemp v. Countrywide, supra, at 633.<sup>1</sup> Under the U.C.C., “the recorded assignment of the mortgage does not establish the enforceability of the [negotiable] note.” Id. In Kemp, Bank of New York produced an assignment of mortgage that purported to assign both the Note and the Mortgage, which had been recorded with the county clerk. The Kemp court recognized that the purported assignment of the note was ineffective to transfer the right to enforce the note. Because the note was a negotiable instrument, the court held that transfer and the right to enforce the instrument was governed by the Uniform Commercial Code,

---

<sup>1</sup> If the note were not a negotiable instrument, then the Uniform Commercial Code would not govern transfer. In that event, the note could be transferred by mere assignment together with the mortgage pursuant to N.J.S.A. 46:9-9.

which limits the right to enforce the debt to the three categories discussed: (1) the holder of the note, (2) a nonholder in possession of the instrument who has the rights of a holder, or (3) a person not in possession of the instrument who is entitled to enforce the instrument. As all three of those categories require a showing of possession of the note, and as all the evidence before the court showed that Bank of New York never had possession of the note (possession was at all times retained by Countrywide (the loan originator and servicer), the court disallowed Bank of New York's claim. Id.

Default should be set aside to ensure that the plaintiff has an enforceable right to prosecute this foreclosure action.

#### EVIDENCE

There is simply no credible, admissible evidence to show that Plaintiff had physical possession of the note at the time it filed the complaint – a condition that must be met in order to prove status either as a holder or status as a non-holder in possession with the right to enforce the instrument. Here, the critical **facts** the plaintiff must prove are (1) that it had possession of the note **at the time the complaint was filed**; and either (2) the note was either endorsed in blank or to the order of the plaintiff at that time; or (3) that the plaintiff has authority from the holder to enforce the note. The plaintiff has failed to prove any of these things.

Rule 1:6-6 provides that “[i]f a motion is based on facts not appearing of record or not judicially noticeable, the court may hear it on **affidavits made on personal knowledge setting forth only facts which are admissible in evidence to which the affiant is competent to testify. . . .**” Id. (emphasis added); see also, Wells Fargo v. Ford, 418 N.J. Super. 592, 600 (App. Div. 2011); Celino v. General Acc. Ins., 211 N.J. Super. 538, 544 (App. Div. 1986). Here, the plaintiff's motion for entry of final judgment was supported by an affidavit of amount due that

does not allege that the affiant has personal knowledge of the plaintiff's physical possession of the note, and as such the affiant's testimony is inadmissible hearsay.

Hearsay is defined as a "statement, other than one made by the declarant while testifying at the trial or hearing, offered in evidence to prove the truth of the matter asserted." N.J.R.E. 801(c). Hearsay is not admissible except under an enumerated exception to the hearsay rule, such as the "business records exception." N.J.R.E. 802. Where an exception to the hearsay rule requires specific conditions to be satisfied, hearsay evidence cannot be deemed competent unless the proponent presents proof by which the court determines that those conditions have been satisfied. Jeter v. Stevenson, 284 N.J. Super. 229 (App. Div. 1995). The business records exception, N.J.R.E. 803(c)(6), provides that the following types of document or records are not excluded by the hearsay rule:

A statement contained in a writing or other record of acts, events, conditions, and, subject to Rule 808 opinions or diagnoses, made at or near the time of observation by a person with actual knowledge or from information supplied by such a person, if the writing or other record was made in the ordinary course of business and it was the regular practice of that business to make it, unless the sources of information or the method, purpose or circumstances of preparation indicate that it is not trustworthy.

Stated another way, the exception provides five pre-conditions to admissibility: (1) that the statement be contained in a writing or other record reflecting acts, events, conditions, or certain opinions or diagnoses; (2) that a person with actual knowledge recorded those acts, events, conditions, opinions or diagnoses or supplied the information; (3) that they were recorded at or near the time of observation; and (4) that the writing was made in the regular course of

business and it was the regular practice of the business to make it.<sup>2</sup> The affidavit of amount due does not address any of these requirements. The affiant merely states the legal conclusion that the plaintiff is the “holder/owner” of the note and mortgage. The affiant does not identify any specific writing that the affiant reviewed, who created that writing, or how and when the writing was created. Most significantly, it says nothing about any endorsements on the Note.

As the New Jersey Supreme Court has reiterated, in order to make out a business records exception to the hearsay rule, the plaintiff must set forth **facts** that demonstrate that (1) the record was recorded pursuant to the regular practice of the business, (2) the information was recorded shortly after the related event occurred, and (3) the source of the information and the method and circumstances of preparation of the writing must justify allowing it into evidence. State v. Matulewicz, 101 N.J. 27, 30 (1985). Here, the affidavit does none of those things. Merely invoking the words “maintained in the ordinary course of business” in the certification does not make it so.

“The basic theory of [the business records exception to the hearsay rule] is that records which **are properly shown to have been kept as required** normally possess a circumstantial probability of trustworthiness.” Mahoney v. Minsky, 39 N.J. 208, 218 (1963) (emphasis added). See also State v. Matulewicz, 101 N.J. 27, 30 (1985); Liptak v. Rite Aid, 289 N.J. Super. 199 (App. Div. 1996).

---

<sup>2</sup> Even when those conditions are satisfied, if (5) the sources of information or the method, purpose or circumstances of preparation indicate that it is not trustworthy, then the evidence must be excluded.

This certification is not much different – and certainly no better -- than the certification that the Appellate Division found insufficient to establish holder status and sustain entry of summary judgment in the matter of Wells Fargo v. Ford, supra, 418 N.J. Super. 592. In Ford, Wells Fargo relied on a certification that stated that Wells Fargo is “the holder and owner of the said Note/Bond and Mortgage” at issue, and that the exhibits attached to the certification were “true copies.” Ford, 418 N.J. Super. at 594-595. However, as here, the source of the affiant’s purported knowledge was not identified. The Appellate Division noted that the “certification does not allege that [the affiant] has personal knowledge that Wells Fargo is the holder and owner of the note. In fact, the certification does not give any indication how [the affiant] obtained this alleged knowledge. The certification also does not indicate the source of [the affiant’s] alleged knowledge that the attached mortgage and note are „true copies.”” Ford 418 N.J. Super. at 599-600. This is exactly the same in the case at hand.

**Conclusion**

Based upon the above, Defendant respectfully requests that this Court enter an order setting aside entry of default and permitting the defendant to file an answer.

Respectfully Submitted,

**Signature:** \_\_\_\_\_  
**Print Name:** \_\_\_\_\_  
**Pro Se Defendant**

NAME  
ADDRESS  
TELEPHONE  
Defendant Pro Se

<hr/>		:	SUPERIOR COURT OF NEW JERSEY
		:	CHANCERY DIVISION
		:	_____ COUNTY
		:	
	Plaintiff,	:	DOCKET NO. F- _____
		:	
	vs.	:	Civil Action
		:	
		:	<b>ORDER GRANTING MOTION</b>
		:	<b>TO VACATE JUDGMENT</b>
		:	<b>PURSUANT TO R. 4:50-1</b>
	Defendant,	:	
<hr/>		:	

THIS MATTER, having been opened to the Court by \_\_\_\_\_ Pro Se Defendant, on Motion to Vacate Judgment Pursuant to R. 4:50-1, and the Court having considering the moving papers and any response thereto, and the Court having heard oral argument, and the Court having considered the matter and for good cause shown:

**IT IS** on this    day of           , 2011 **ORDERED,**

**THAT** Defendant’s Motion to Vacate Judgment is hereby granted, and the judgment is hereby vacated;

**THAT** Defendant may file his responsive pleading within \_\_\_\_\_ days of the date hereof;

**IT IS FURTHER ORDERED,** that a copy of this Order be served on all counsel of record within    days of the date hereof.

\_\_\_\_\_  
Hon.

NAME  
ADDRESS  
TELEPHONE  
Defendant Pro Se

_____		:	SUPERIOR COURT OF NEW JERSEY
		:	CHANCERY DIVISION
		:	_____ COUNTY
		:	
	Plaintiff,	:	DOCKET NO. F- _____
	vs.	:	Civil Action
		:	
		:	<b>CERTIFICATION OF SERVICE</b>
	Defendant,	:	
_____		:	

\_\_\_\_\_, of full age, hereby certifies as follows:

1. I am the defendant in the above-captioned matter.
  2. On \_\_\_\_\_, I sent copies of the following documents:
    - \_\_\_\_\_ Notice of Motion to Vacate Judgment
    - \_\_\_\_\_ Certification of Defendant (with proposed Answer and Case Information Statement)
    - \_\_\_\_\_ Memorandum of Law in Support of Motion to Set Aside Default Order
    - \_\_\_\_\_ Filing Fee Waiver Request
- To: NAME AND ADDRESS OF PLAINTIFF’S ATTORNEY
- By:
- \_\_\_\_\_ Regular Mail
  - \_\_\_\_\_ Certified Mail, Return Receipt Requested
  - \_\_\_\_\_ Other: \_\_\_\_\_

I certify that the foregoing statements made by me are true. I am aware that if any of the foregoing statements made by me are willfully false, I am subject to punishment.

Signature: \_\_\_\_\_  
Print Name:

DATED:

DEFENDANT’S ADDRESS  
DEFENDANT’S TELEPHONE NUMBER

Date:

ADDRESS

RE:

To Whom it May Concern:

I am a defendant in the above-referenced foreclosure action. Enclosed for filing please find an original and one copy of ALL of the following documents:

- 1. Notice of Motion to Vacate Judgment;
- 2. Certification in Support of Motion with Exhibits (proposed Answer and Case Information Statement attached as **Exhibit E**);
- 3. Memorandum of Law in Support of Motion;
- 4. Proposed form of Order; and
- 5. Certificate of Service.

I am also enclosing TWO self-addressed, stamped envelopes. Please stamp the copies “filed” and return them to me in one of the enclosed envelopes. Please return the Order to me in the other envelope after it is signed.

Last, I am also enclosing EITHER:  
\_\_\_\_\_ A Money Order payable to Clerk, Superior Court for \$135.00 OR  
\_\_\_\_\_ A Motion for a Fee Waiver

Please contact me if you have any questions. Thank you for your attention.

Very truly yours,

Print Name: \_\_\_\_\_