



CUANDO SU ARRENDADOR PIERDE LA PROPIEDAD: EJECUCION HIPOTECARIA Y

CANCELACION DE CONTRATO DE VENTA DE DUEÑO A DUEÑO

When Your Landlord Loses the Building: Mortgage Foreclosure and Contract for Deed Cancellation

Sus derechos como inquilino después del 20 de Mayo de 2009.

¿QUE PASA SI SE EJECUTA LA HIPOTECA DE LA PROPIEDAD DONDE ALQUILO?

Ud. recibirá una copia del aviso que informa que la hipoteca del arrendador (o propietario) está siendo ejecutada. Establece una fecha para la venta de la propiedad por parte del sheriff además de otras fechas importantes en el proceso de la ejecución. Este aviso también le informará sobre agencias y servicios que pueden ofrecerle información, contestar a sus preguntas y brindarle ayuda en estos momentos. En muchos de los casos, usted no tiene que mudarse hasta pasados los 9 meses desde la fecha de venta del sheriff. Por lo general, el banco que prestó el dinero para la compra de la propiedad recupera la propiedad en la fecha de venta del sheriff.

Con hipoteca típica, el propietario tiene 6 meses después de la venta del sheriff para pagar lo que debe de la hipoteca. Esto es lo que se llama "período de redención". Durante este período Ud. todavía puede vivir en la propiedad y el propietario puede recaudar la renta. A menos que el banco le indique pagar la renta al banco, Ud. debería pagar la renta al propietario. Si no lo hace, puede ser desalojado.

Otra cosa que puede pasar es que el arrendador (casero-rentero) pueda pedir que se retrase la venta del sheriff por 5 meses. A esto se le llama "periodo de aplazamiento". Si el casero puede pagar los pagos perdidos y ponerse al día en la hipoteca, la venta puede ser cancelada. Durante el periodo de aplazamiento, usted todavía puede vivir ahí y su casero todavía puede cobrarle la renta. A usted se le informará de la nueva fecha si la venta del sheriff es pospuesta (aplazada). Si el casero no se pone al corriente (al día) en la hipoteca para la nueva fecha de la venta del sheriff, el periodo de redención se reducirá a 5 semanas.

¿QUE PASA SI AL PROPIETARIO LE CANCELAN UN CONTRATO DE VENTA DE DUEÑO A DUEÑO?

En un contrato de venta de dueño a dueño, el propietario hace los pagos a la persona que le está vendiendo la propiedad. Dicha persona se denomina el "vendedor". La cancelación de un contrato de venta de dueño a dueño es mucho más rápida que una ejecución hipotecaria. Por lo general toma 60 días. No siempre tiene que mudarse cuando se cancela un contrato de venta de dueño a dueño. En algunos casos el vendedor le rentará la propiedad. Contacte de inmediato al vendedor para tratar de llegar a un acuerdo. Asegúrese de que el acuerdo sea por escrito y que esté firmado por ambos, por Ud. y por el vendedor.



¿PUEDE EL PROPIETARIO HACERME FIRMAR UN CONTRATO DE RENTA CUANDO LA PROPIEDAD ESTA EN EJECUCION O EL CONTRATO DE VENTA DE DUEÑO A DUEÑO EN PROCESO DE CANCELACION?

Antes de que el propietario pueda hacerle firmar un contrato de renta o cobrarle su dinero para renta o depósito de seguridad, el propietario debe informarle por escrito que la propiedad está en proceso de

ejecución hipotecaria y debe indicarle cuánto tiempo va a poder permanecer viviendo allí. En unas ciudades, como Minneapolis y St. Paul, es un crimen si el arrendador no informa los inquilinos o inquilinos prospectivos que la propiedad esta en ejecución. El propietario no tiene que entregarle un aviso por escrito de que la propiedad está en proceso de ejecución hipotecaria si es que el banco que prestó el dinero llega a un acuerdo con el propietario para continuar los contratos de renta.

Si un contrato de venta de dueño a dueño está en proceso de cancelación, el propietario no está obligado a informarle por escrito.

El propietario puede rentarle por 2 meses o hasta que termine el período de redención o el período de cancelación del contrato de dueño a dueño, lo que sea menor.

¿CON CUANTO TIEMPO ME INFORMARAN PARA QUE ME MUDE?

Término del Contrato:

Si usted tiene un contrato fijo para un tiempo determinado (llamado término del contrato) y empezó antes de que el aviso de embargo hipotecario (foreclosure) le llegara a usted, su contrato continúa con el nuevo propietario del lugar como su arrendador (casero-rentero). Esto es verdad aún si el nuevo dueño fuera un banco, y no una persona. Mientras usted siga (obedezca) el contrato, usted puede quedarse ahí hasta el final de su contrato.

PERO, si el nuevo propietario vendiera la propiedad a alguien que lo compra para vivir ahí (como su residencia primaria) ellos pudieran terminar su contrato antes. Ellos **deben** darle a usted 90 días de aviso de terminación de su contrato.

Contrato de Mes a mes:

Si usted tiene un contrato de mes a mes, su contrato continúa con el nuevo dueño como el arrendador (casero-rentero). Mientras usted siga (obedezca) el contrato, su contrato continúa hasta que el nuevo propietario le dé un aviso de 90 días para terminar su contrato. Aún si usted no tuviera un contrato por escrito, usted tiene la garantía del aviso de 90 días. Usted puede también elegir terminar el contrato de mes a mes al darle al dueño aviso por escrito de al menos un periodo completo de renta.

Como inquilino, puede no recibir un aviso por la cancelación de un contrato de venta de dueño a dueño. Ud. puede enterarse recién cuando el vendedor le informa que tiene que desalojar. El vendedor debe darle por lo menos 2 meses de preaviso para desalojar.

¿QUE PASA SI NO DEJO LA PROPIEDAD?

El banco puede ir a la corte para desalojarlo. Vea nuestra hoja informativa, "*Desalojos.*"



¿TENGO QUE SEGUIR PAGANDO LA RENTA CUANDO LA PROPIEDAD ESTA EN PROCESO DE EJECUCION HIPOTECARIA O CUANDO ESTA EN PROCESO DE CANCELACION DE CONTRATO DE VENTA DE DUEÑO A DUEÑO?

Sí, Ud. tiene que continuar pagando la renta al propietario durante la ejecución hipotecaria, incluso después de la venta del sheriff. Pero el propietario no puede recaudar renta después de finalizado el período de redención.

Una vez que termina el período de redención, el banco puede pedirle que les pague renta por lo que quede del contrato y durante los 90 días de preaviso. Ud. debe pagarles si ellos así lo solicitan. Ud. no tiene que pagarles renta si ellos no se lo solicitan.

Una vez que el contrato de venta de dueño a dueño ha sido cancelado, el vendedor puede pedirle que pague 2 meses de renta por los meses de preaviso. Si el vendedor lo solicita, Ud. tiene que abonarle la renta. Ud. no tiene que pagarle renta si no se lo solicita.

Algunas ciudades exigen que los propietarios tengan licencia para rentar para poder recaudar rentas. Averigüe si su ciudad exige que el propietario tenga una licencia, y si el propietario donde Ud. alquila posee una.

Se puede retenerse la renta del último mes del período de redención o para el último mes de la cancelación del contrato de venta de dueño a dueño.

¿QUE PASA SI CORTAN LOS SERVICIOS?

Fíjese en su contrato. Si Ud. tiene que pagar los servicios, Ud. debería continuar pagando por los servicios. Si Ud. tiene un medidor de servicios compartido, vea nuestra hoja informativa, “*Medidores de Servicios Compartidos*”.

Si la factura de servicios está a nombre del propietario, primero debería comunicarse con el propietario para que él pague los servicios. Si eso no funciona, también puede comunicarse con la empresa proveedora del servicio y arreglar el pago sólo de los servicios del mes en curso. Si hace esto, Ud. no es responsable por las factures impagas del propietario o por los cargos moratorios por pago tardío.

Para los servicios de gas y electricidad, si Ud. vive en una vivienda residencial de 1-4, Ud. tiene la opción de poner la cuenta a su nombre. Ud. NO será responsable de realizar un depósito o de pagar multas por pagos tardíos o sumas que pertenezcan al propietario. Ud. necesitará enviarle al propietario una copia del recibo que muestre el monto que Ud. abonó, y luego puede descontar ese monto de su renta del mes siguiente.

Una tercera opción es presentar una solicitud de pago de renta a la corte o un caso de ayuda de emergencia en contra del propietario, y solicitar a un juez que haga que el propietario pague la cuenta, o que cancele el contrato de renta. Hay más información sobre todas estas opciones en la hoja informativa, “*Cortes de Utilidades Cuando el Arrendador Debe la Cuenta*”.

El banco a veces se interesa en asegurarse que la propiedad no se deteriore durante el período de redención y cuando sean el dueño nuevo. Si a la propiedad le falta calefacción, agua o electricidad u otros servicios importantes, puede ser que el banco pague por esos servicios por usted. Usted puede archivar un ETRA (Acción de Remedio de Emergencia del Inquilino) contra el banco como dueño nuevo. Vea nuestra hoja informativa “*Cortes de Utilidades Cuando el Arrendador Debe la Cuenta.*” Trate de comunicarse con el abogado que figura en el aviso de ejecución hipotecaria y coméntele sobre su problema. Si Ud. ha pagado para reconectar los servicios, o para evitar el corte de servicios, asegúrese de enviar una copia del recibo que Ud. pagó, así Ud. puede deducir ese importe de la renta.



¿QUE PASA SI YO ESTOY EN EL PROGRAMA SECCION 8?

Los programas de Sección 8 pueden tener políticas que afecten su renta cuando el propietario entra en ejecución hipotecaria. Comuníquese con su oficina de Sección 8 cuando reciba un aviso de ejecución hipotecaria y pida instrucciones.

Ud. no debería dejar la propiedad antes de la terminación del período de redención sin obtener un permiso por escrito de su oficina de Sección 8. Ud. puede perder su Sección 8 si se muda antes de tiempo o sin avisarles.

Ud. puede llegar a tener preferencia en la lista de espera para obtener Sección 8 si Ud. pierde su vivienda en contra de su voluntad por una ejecución hipotecaria. Notifique por escrito al Programa de Sección 8 sobre la ejecución hipotecaria si es que Ud. está esperando obtener una Sección 8.

Si usted tiene un contrato de Sección 8, es tratado como un contrato de término y como contratos de mes a mes los cuáles se han explicado arriba. El nuevo propietario debe honrar el contrato existente. Después de una venta de embargo hipotecario (foreclosure), los pagos para asistencia de vivienda por contrato (HAP) continúan, y el nuevo propietario necesita obedecer los términos del contrato de HAP. El nuevo dueño no puede terminar su contrato de Sección 8 porque podría ayudarles a vender la propiedad. El nuevo propietario le puede dar un aviso de 90 días para que se cambie (se mueva) solamente si ellos están planeando vivir en la propiedad.

¿QUE PASA SI ME ENTERO DE QUE TENGO UN DESALOJO EN MI HISTORIAL?

Si Ud. se entera de que tiene un desalojo en su historial por un período en el que vivió en una casa con ejecución hipotecaria o cancelación de contrato de venta de dueño a dueño, Ud. puede calificar para que se lo cancelen. Esto significa, que lo quiten de su historial.

Si Ud. se mudó antes de la terminación del período de redención o del período de cancelación del contrato de venta de dueño a dueño, o no le dieron un aviso de desalojo por escrito, Ud. tiene derecho a que le cancelen ese desalojo. Vea nuestra hoja informativa, *Cancelando un Caso de Desalojo*. Si necesita ayuda, contacte a su centro legal local.

¿DONDE PUEDO OBTENER MÁS INFORMACION?

Condado de Hennepin: Legal Aid Society of Minneapolis: 612-334-5970

Condados de Ramsey, Washington, Dakota, Carver y Scott:

Southern Minnesota Regional Legal Services: 651-222-4731

Condado de Anoka: Judicare del Condado de Anoka: 763-783-4970

Condados rurales del sur: 1-888-575-2954

Todos los demás lugares en Minnesota, comunicarse con HOME Line: 612-728-5767 o 1-866-866-3546

