

La ley federal requiere aviso de 90 días antes de desalojar a inquilinos que viven en una propiedad con hipoteca ejecutada.

Introducción

Si usted vive en una residencia que arrienda, y la propiedad se vende por ejecución hipotecaria, la ley federal requiere que el nuevo propietario le de al menos 90 días de notificación antes de desalojarlo. Usted debe seguir cumpliendo con las obligaciones acordadas en su contrato de arrendamiento durante este periodo de tiempo.

Además, la ley del Estado de Washington dice que la parte que está ejecutando la hipoteca (el banco o el fideicomisario que ejecuta la hipoteca del hogar que usted arrienda) tiene que enviarle a usted notificación escrita antes que su residencia se venda por ejecución hipotecaria. Este aviso escrito le informará que su hogar podría venderse en 90 días a contar de la fecha del aviso, o con posterioridad a dicho plazo. También dirá que el nuevo propietario que compre su hogar en la venta judicial tiene que darle a usted al menos 60 días de aviso antes de desalojarlo.

Estos son dos plazos de notificación distintos. El aviso de 90 días de ejecución hipotecaria le dirá cuándo se podría vender su hogar en una venta judicial. El periodo de 60 días del aviso de desalojo comienza a correr sólo después que la residencia se venda por ejecución hipotecaria.

Estas dos leyes son nuevas. Aún no hay resoluciones judiciales que las interpreten. Esta publicación contiene información

general sobre estas leyes nuevas. Para su situación específica, también debería consultar con un abogado.

¿Dónde puedo encontrar estas leyes?

La Ley Federal de Protección para Inquilinos en Ejecución Hipotecaria está en [S. 896, Pub. L. No. 111-22, §§ 701-704.](#)

La ley estatal, SB 5810, está en <http://apps.leg.wa.gov/documents/billdocs/2009-10/Pdf/Bills/Session%20Law%202009/5810.SL.pdf>

¿Cómo me afecta la ley federal si tengo un contrato de arrendamiento por un plazo fijo?

Si el dueño nuevo no va a mudarse al hogar suyo, entonces usted puede quedarse hasta que venza su contrato de arrendamiento.

Si el dueño nuevo tiene la intención de mudarse al hogar, debe darle a usted al menos 90 días de aviso antes de desalojarlo.

¿Y si arriendo mes a mes?

Si el arrendamiento suyo es mes a mes, o si comenzó el alquiler con un contrato de arrendamiento vencido y ahora arrienda mes a mes, el dueño nuevo tiene que darle aviso mínimo de 90 días antes de desalojarlo. En caso de ejecución hipotecaria, ésta ley federal prevalece sobre la ley del Estado de Washington que permite al arrendador terminar un arriendo mes a mes con sólo 20 días de aviso.

¿Y si tengo Sección 8?

Si usted arrienda usando la Sección 8, tiene las mismas protecciones listadas arriba: debe permitírsele completar su periodo del contrato de arrendamiento y/o el requisito de 90 días de aviso antes de desalojo. Además, el nuevo propietario debe respetar los términos del contrato de pagos para asistencia de viviendas (HAP) que haya establecido su arrendamiento bajo la Sección 8. El nuevo dueño no puede usar la cláusula de "otra buena justificación" en su contrato HAP para terminar su arrendamiento si la "otra buena justificación" es que desalojarlo a usted haría que la propiedad sea más fácil de vender.

¿Y si no tengo Sección 8 pero mi arriendo lo subsidia o lo rebaja algún otro programa?

Si su arriendo lo subsidia o lo rebaja algún programa de subsidios federal, estatal, o local, usted tiene las mismas protecciones que cualquier otro arrendatario, incluyendo el derecho al aviso de 90 días.

Si vivo en Seattle, ¿me protege la Ordenanza de Motivo Legal Justificado?

A lo mejor. Si usted le paga el arriendo al nuevo propietario y él acepta el pago, entonces usted podría ser considerado inquilino mes a mes, protegido por la Ordenanza de Seattle de Motivo Legal Justificado. En Seattle, ningún arrendatario puede desalojar a inquilinos por razones que no se encuentren listadas en la Ordenanza. Comprar la propiedad en una venta judicial

por ejecución hipotecaria no esta listado como una de las razones por las que un propietario puede desalojar a un inquilino, así que la Ordenanza podría protegerle. Si usted vive en Seattle, y arrienda y vive en una propiedad que se encuentra en proceso de ejecución hipotecaria, obtenga asesoría legal inmediatamente.

¿A quién le pago el arriendo después de la venta judicial por ejecución hipotecaria?

La ley federal dice que el arriendo se paga al nuevo propietario. Si no ha recibido información de cómo pagarle al nuevo dueño, guarde el dinero del arriendo hasta averiguar cómo debe hacer el pago. Aunque el propietario nuevo no le haya dicho dónde enviar el pago del arriendo, igual tiene derecho a cobrarlo.

Según ley estatal, el inquilino que viva en una propiedad con hipoteca ejecutada puede recibir ya sea un nuevo contrato de arrendamiento o un aviso de 60 días para desalojar la propiedad. Si pacta un contrato de arrendamiento nuevo con el dueño nuevo, entonces debe pagar la renta al propietario nuevo. Si recibe un aviso de 60 días para desalojar la propiedad, el propietario nuevo sólo puede desalojarlo por pérdidas o molestias conforme a la ley estatal. No hay autorización para que un nuevo propietario desaloje por algún otro motivo como, por ejemplo, por arriendo impago. Si usted esta viviendo en una propiedad que se vendió en venta judicial por ejecución hipotecaria, y ha recibido un aviso de 60 días para desalojar la propiedad, obtenga inmediatamente asesoría legal sobre sus responsabilidades y derechos.

¿Tengo que seguir pagando el arriendo después de recibir mi aviso de 90 días?

A lo mejor. La ley federal asume que su obligación de pagar arriendo continúa durante los 90 días. Sin embargo, podría ser que el propietario nuevo jamás exija o cobre el arriendo, o a lo mejor ni siquiera le interesa crear una relación de inquilino-arrendador. Si el propietario nuevo exige el pago del arriendo, y usted quiere quedarse por el periodo de 90 días, debiera seguir pagando el arriendo. Si usted no paga el arriendo o no cumple con algún otro término de su contrato de arrendamiento o alquiler, la ley federal dice que usted igual puede ser desalojado conforme a la ley estatal. Para mayor información, lea nuestra publicación [El desalojo y su defensa](#), que se encuentra en www.washingtonlawhelp.org bajo la categoría de “Vivienda”.

El asunto del arriendo es complicado. La ley estatal requiere un aviso de 60 días para desalojar la propiedad. Durante dicho periodo, un propietario nuevo solamente puede desalojar al inquilino si el inquilino crea pérdidas o molestias — pero NO por arriendo impago. Usted puede decidir pactar un contrato de arrendamiento con el nuevo dueño de la propiedad ejecutada, o usted podría decidir aprovechar su derecho al aviso de 90 días conforme a la ley federal. En cualquiera de estos dos casos, usted tendría que seguir pagando el arriendo.

Además, si usted recibe un aviso de desalojo de 60 días conforme a la ley estatal, y no paga el arriendo durante los 60 días del aviso pero decide no mudarse al final de esos 60 días, el propietario nuevo podría

demandarlo y forzar su desalojo por medio del proceso de retención ilícita. Obtenga asesoría legal inmediatamente si se encuentra en esta situación.

¿Cómo sé si la persona que dice ser el nuevo propietario de mi hogar efectivamente tiene derecho a cobrar el arriendo?

Es posible que estafadores se comuniquen con inquilinos que vivan en propiedades en proceso de ejecución hipotecaria y exijan el arriendo. Antes de pagarle el arriendo a alguien que diga que es el nuevo dueño, asegúrese que la persona efectivamente es el propietario legal de la residencia y que tiene derecho a cobrar el arriendo. Primero, pida una copia de la Escritura Fideicomisaria al dueño nuevo como comprobante que la propiedad es de él. Luego comuníquese con la Oficina de Auditoría del Condado para confirmar que la Escritura Fideicomisaria es legítima y no una falsificación. La información de contacto para las oficinas de Auditoría de los Condados del Estado de Washington está en <http://publicrecords.onlinesearches.com/Washington-Land-Records-and-Deeds.htm>. Una compañía local de aseguranza de títulos también podría proporcionar esta información.

Le pagué un depósito y/o el último mes de arriendo al arrendador anterior. ¿Qué pasa con ese dinero después de la ejecución hipotecaria?

Si el arrendador sujeto a la ejecución hipotecaria no reembolsó su depósito o no lo

traspasó al propietario nuevo después de la venta, el arrendador anterior le adeuda a usted hasta el doble la cantidad de su depósito, más honorarios de abogado.

Sin embargo, tenga presente que usted podría adeudar arriendo o un depósito al propietario nuevo, a pesar de que el arrendador anterior haya retenido indebidamente dichos fondos.

Antes de la ejecución hipotecaria, le pagaba el arriendo a una compañía de administración de propiedades que trabajaba para mi arrendador anterior. Si les sigo pagando, ¿ellos enviarán mi arriendo al nuevo propietario?

No. La compañía de administración de propiedades tenía un contrato con su arrendador anterior. Ese contrato caduca una vez que se ejecuta la hipoteca.

Es posible que la compañía de administración de propiedades se haya contactado con el dueño nuevo y hayan pactado un contrato nuevo para seguir administrando la propiedad donde usted vive, pero confirme esto antes de seguir pagando el arriendo al administrador después que se ejecute la hipoteca.

¿Con quién me contacto si mi hogar necesita reparaciones o si cortan los servicios públicos porque mi arrendador anterior no pagó la cuenta?

Después de la ejecución de la hipoteca, el propietario nuevo se convierte en arrendador para todo propósito, conforme a la ley

federal. Problemas con el mantenimiento, con reparaciones, o con servicios públicos (asumiendo que es el arrendador quién estaba obligado a pagar por los servicios públicos) son responsabilidad del dueño nuevo. Para mayor información, lea nuestra publicación [*Recursos de reparaciones para inquilinos*](#) que se encuentra en www.washingtonlawhelp.org.

El propietario nuevo o el prestamista que esta ejecutando la hipoteca me ha ofrecido un pago único en efectivo para que me mude de mi hogar inmediatamente. ¿Acepto?

Esto depende de usted. Lo que sea que decida, tenga presente que según la ley federal, el propietario nuevo o el prestamista que esta ejecutando la hipoteca tiene que darle aviso de 90 días antes de desalojarlo. Si, por ejemplo, el propietario nuevo le dice que usted tiene la opción de aceptar el dinero y mudarse ahora o ser desalojado con menos de 90 días de aviso, usted podría tener recursos legales contra el dueño nuevo porque esto no es cierto. Sin embargo, si aceptar un pago en efectivo y dejar su hogar le conviene, a lo mejor podría negociar una cantidad aceptable de efectivo y tiempo para mudarse.

Se realizó la venta judicial por ejecución hipotecaria, y acabo de recibir un aviso para desalojar en 60 días. ¿Cuáles son mis derechos?

A pesar de este aviso, usted tiene el derecho absoluto a 90 días de aviso para mudarse

conforme a la ley federal. Si usted quiere quedarse en su hogar por el total de los 90 días, informe al nuevo propietario que usted tiene este derecho y que tiene la intención de hacerlo valer. Claro que usted tendrá que cumplir con pagar el arriendo y con sus otras obligaciones conforme al contrato antes de la ejecución hipotecaria. Si el dueño nuevo rehúsa cumplir con la ley federal, obtenga asistencia legal.

Si usted no desea hacer valer su derecho a recibir aviso de 90 días antes de tener que mudarse, puede cumplir con el aviso de 60 días mudándose dentro de los 60 días. La ley estatal dice que, durante esos 60 días, el propietario nuevo puede desalojarlo sólo por pérdidas o molestias. Esto significa que durante el periodo del aviso de 60 días ordenado por el estado, no puede ser desalojado por no pagar el arriendo.

El propietario nuevo podría querer pactar un nuevo contrato de arrendamiento con usted en base a la ley estatal, pero él no tiene la obligación de hacerlo. Firme un contrato de arrendamiento nuevo sólo si es conveniente para usted.

Por último, usted puede decidir sencillamente mudarse. No tiene que quedarse en la propiedad después de la venta judicial por ejecución hipotecaria. Sin embargo, debiera retirar todas sus pertenencias y objetos valiosos cuando se mude, para que el nuevo dueño no los vaya a tomar o destruir.

¿Quién no está protegido por la ley?

Estas protecciones legales sólo aplican si el inquilino NO es el propietario anterior de la propiedad cuya hipoteca se ejecutó (su arrendador anterior), o el hijo(a), cónyuge, o padre (o madre) del dueño anterior; si el contrato de arrendamiento o alquiler fue resultado de una "transacción libre de favoritismo" (no un trato especial entre amistades o familiares); y si el contrato de arrendamiento o alquiler requiere el pago de arriendo que no sea considerablemente menor al precio justo del mercado existente para la propiedad, a menos que el costo del arriendo se rebaje por algún subsidio federal, estatal, o local.

6122SP

Esta publicación contiene información general sobre sus derechos y responsabilidades. No es su intención reemplazar asesoría legal específica. La información está correcta a la fecha de su impresión, agosto 2011.

© 2011 Columbia Legal Services — 1-888-201-1014

(Se autoriza su reproducción y distribución a Alliance for Equal Justice y a individuos sólo para fines no comerciales.)