

Soy un inquilino que vive en una propiedad con hipoteca ejecutada. ¿Cuáles son mis derechos?

Introducción

Si usted alquila donde vive, y su hogar se vende por ejecución hipotecaria no judicial (también llamada venta fideicomisaria), el nuevo propietario debe darle 60 días de aviso por escrito para que desocupe la vivienda antes de iniciar una acción de desalojo en su contra. Además, si usted es un inquilino "legítimo", el nuevo propietario debe notificarle por lo menos 90 días antes de desalojarlo y es posible que usted pueda quedarse hasta el final de su contrato de arrendamiento. Durante este período, usted todavía debe cumplir con las obligaciones de su contrato de arrendamiento.

-
- ❖ Esto solamente aplica a edificios con cuatro unidades o menos. [RCW 61.24.005\(13\)](#).
-

¿Soy un inquilino "legítimo"?

Tal vez. Para ser considerado un inquilino "legítimo" y tener derecho a las protecciones de la Ley Federal para la Protección de Inquilinos en Casos de Ejecución Hipotecaria (PTFA, por sus siglas en inglés), usted debe satisfacer todos los siguientes requisitos:

- 1) Usted no puede ser el hijo(a), cónyuge o padre/madre del antiguo dueño.
- 2) El contrato de arrendamiento o el alquiler debe haber sido el resultado de una "transacción entre partes

independientes", no un trato especial entre amigos o familiares.

- 3) La cantidad del alquiler debe ser el precio justo del mercado, no un descuento, o el alquiler debe ser menos debido a un programa gubernamental que subvenciona el alquiler.

Soy un inquilino legítimo. ¿Cuánto aviso recibiré antes del desalojo?

Usted tiene derecho a recibir un aviso por escrito dándole al menos 90 días entre la fecha en el aviso para desalojar y la fecha en que debe mudarse. (Ley para la Protección de Inquilinos en Casos de Ejecución Hipotecaria o PTFA de 2009.)

No soy un inquilino legítimo. ¿Cuánto aviso recibiré antes del desalojo?

Según la ley de del Estado de Washington, usted tiene derecho a recibir un aviso escrito dándole al menos 60 días entre la fecha en el aviso para desalojar y la fecha en que debe mudarse. [RCW 61.24.146\(1\)](#).

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

Si usted es un inquilino legítimo y el nuevo propietario no está planeando mudarse a la casa, usted puede quedarse hasta que su contrato termine.

Si usted es un inquilino legítimo y el nuevo propietario está planeando mudarse a la

vivienda, el nuevo propietario debe darle aviso de al menos 90 días antes de desalojarlo.

Soy un inquilino legítimo. Tengo un contrato de arrendamiento. No está por escrito. ¿Igual puedo quedarme hasta el final del contrato de arrendamiento?

Sí. La ley federal PTFA no requiere que su contrato de arrendamiento sea por escrito. El contrato podría haber sido un acuerdo verbal entre usted y el propietario anterior.

¿Y si estoy alquilando mes a mes?

Si su alquiler es mes a mes, o si su alquiler empezó con un contrato de arrendamiento que ya venció y ahora está arrendando mes a mes, el propietario nuevo igual debe darle al menos 60 días de aviso antes de desalojarlo o, si usted es un inquilino legítimo, aviso de 90 días.

Soy un inquilino legítimo. Acabo de recibir un aviso que dice que necesito enviar documentos a un bufete de abogados para calificar para las protecciones de la ley federal PTFA. ¿Qué hago?

Si usted es un inquilino legítimo, tiene derecho a un aviso de 90 días o a quedarse hasta que termine su período de alquiler, incluso si usted no envía los documentos solicitados al bufete de abogados que le contactó. Usted debería avisar al bufete de abogados que usted es un inquilino legítimo según la PTFA para que sepan que usted tiene derecho al tiempo adicional en la vivienda.

¿Y si estoy en el programa de la Sección 8?

Usted tiene las mismas protecciones mencionadas anteriormente:

- poder terminar su periodo de arrendamiento y/o
- aviso de 90 días antes del desalojo

El nuevo propietario también debe respetar los términos del contrato de Pagos de Asistencia para la Vivienda (HAP) que es parte de su alquiler bajo la Sección 8. El nuevo dueño no puede usar la cláusula de "otra buena justificación" en su contrato HAP para poner fin a su arrendamiento si la "otra buena justificación" es que desalojarlo haría que la propiedad sea más fácil de vender.

No estoy en la Sección 8. Mi alquiler lo subsidia o lo rebaja otro programa. ¿Estoy protegido?

Usted tiene las mismas protecciones que cualquier otro inquilino, incluyendo el derecho al aviso de 90 días.

Vivo en Seattle. ¿Me protege la Ordenanza para el Desalojo por Motivo Justificado?

En Seattle, un arrendador sólo puede desalojar a un inquilino por los motivos que se indican en la Ordenanza. La compra de una propiedad en una venta por ejecución hipotecaria no es uno de los motivos en la Ordenanza. La Ordenanza podría protegerle a usted.

Si usted es un inquilino que vive en Seattle y su propiedad se encuentra en proceso de ejecución hipotecaria, **obtenga asesoría legal inmediatamente**. Si es persona de muy bajos

ingresos, llame al teléfono directo de CLEAR al 1-888-201-1014.

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

La ley federal dice que la renta se paga al nuevo propietario. Si nadie te ha dado la información del pago para el nuevo propietario, guarde el dinero del alquiler hasta averiguar cómo hacer el pago. Incluso si el dueño nuevo no le ha dicho dónde enviar el alquiler, igual tiene derecho a cobrarlo. Si usted es un inquilino legítimo y no paga el alquiler, la ley federal igual requiere que el dueño nuevo le dé al menos 90 días de aviso antes del desalojo.

Según la ley del Estado de Washington, un inquilino que viva en una propiedad con hipoteca ejecutada puede recibir uno de los siguientes:

- un nuevo contrato de arrendamiento
- un aviso de 60 días para desalojar la propiedad

Si usted pacta un contrato de arrendamiento nuevo con el dueño nuevo, pagará la renta al propietario nuevo.

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

Tal vez. Si usted es un inquilino legítimo, la ley federal asume que su obligación de pagar el alquiler continúa durante los 90 días. PERO el nuevo propietario puede decidir nunca exigir o cobrar el alquiler. Puede que ni siquiera quieran pactar una relación de propietario e inquilino.

El asunto del alquiler es un tema complicado. Si el nuevo propietario exige el alquiler y usted es un inquilino legítimo y desea quedarse por el período de 90 días, debería seguir pagando el alquiler para evitar el desalojo. Si el nuevo dueño desea desalojarlo por no pagar el alquiler, el nuevo dueño igual tiene que darle aviso de 90 días.

La ley estatal dice que hay que dar un aviso de 60 días para desalojar la propiedad. Durante ese periodo de tiempo, el nuevo dueño solo puede desalojarlo si usted comete pérdidas o molestias. No **pueden** desalojarlo por no pagar el alquiler.

Usted podría decidir pactar un contrato de arrendamiento nuevo con el nuevo dueño de la propiedad. En ese caso, usted seguiría pagando alquiler, pero se pagaría al nuevo propietario.

Si usted recibe un aviso para desalojar la vivienda y decide no pagar la renta durante el periodo del aviso, pero no se muda al final de los 60 o 90 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. Si es persona de muy bajos ingresos, llame al teléfono directo de CLEAR al 1-888-201-1014.

¿La persona que dice ser el nuevo dueño tiene derecho a cobrar el alquiler?

Los estafadores revisan la información disponible públicamente sobre ejecuciones hipotecarias y pueden ponerse en contacto con los inquilinos que viven en propiedades con hipotecas ejecutadas para exigir la renta.

Antes de pagarle alquiler a alguien que dice ser el nuevo dueño, asegúrese que realmente sea el propietario legal de la vivienda y que tiene derecho a la renta. Pida una copia de la Escritura Fideicomisaria al dueño nuevo como comprobante que la propiedad es de él/ella. Comuníquese con la Oficina de Auditoría del Condado. Confirme que la Escritura Fideicomisaria es legítima (no una falsificación). La información de contacto para las Oficinas de Auditoría de los Condados del Estado de Washington se encuentra en <http://publicrecords.onlinesearches.com/Washington-Land-Records-and-Deeds.htm>. Una compañía local de seguros de títulos también podría darle la información.

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

Si su arrendador anterior 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. RCW 59.18.270. Usted puede entablar una demanda en contra del dueño anterior ante el Tribunal para las Demandas de Menor Cuantía para recuperar su depósito.

El video del Proyecto de Justicia del Noroeste (Northwest Justice Project o NJP) titulado [Dónde está mi Depósito de Garantía](#) y la publicación llamada [¿Puedo recuperar mi depósito de garantía?](#), disponibles en www.washingtonlawhelp.org, contienen más información. (También puede llamar a la línea directa de CLEAR al 1-888-201-1014 para pedir la publicación.)

-
- ❖ Aunque el arrendador anterior haya retenido indebidamente su depósito, es posible que usted igual tenga que pagar un depósito nuevo al dueño nuevo.
-

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

No. La compañía de administración de propiedades tenía un contrato con su arrendador anterior. Ese contrato venció cuando se ejecutó la hipoteca.

Es posible que esa 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. Confirme esto antes de pagar la renta al ex administrador de la propiedad después que se ejecute la hipoteca.

Mi hogar necesita reparaciones, o me cortaron los servicios públicos porque el arrendador anterior no pagó la factura. ¿A quién contacto?

Después de la venta por ejecución de la hipoteca, el propietario nuevo se convierte en arrendador para todos los propósitos. Problemas con el mantenimiento, con reparaciones, o con servicios públicos (asumiendo que el arrendador era quién estaba obligado a pagar por los servicios públicos) son responsabilidad del dueño nuevo. [Inquilinos: Qué hacer si su vivienda necesita reparaciones](#) contiene mayor información.

Es posible que usted pueda mantener los servicios públicos funcionando si se comunica con la compañía de servicios públicos y les paga directamente algo para evitar la suspensión, aún si los servicios públicos están a nombre del propietario anterior.

-
- ❖ **ADVERTENCIA:** Si los servicios públicos no están a nombre suyo, tenga cuidado con aceptar ponerlos a su nombre. Averigüe con la compañía de servicios públicos si esto podría responsabilizarlo a usted por el saldo pendiente o por alguna cantidad que se acumule una vez que usted se mude de la vivienda.
-

El dueño nuevo o el prestamista que está ejecutando la hipoteca me ha ofrecido un pago único en efectivo para que desocupe la propiedad inmediatamente. ¿Acepto?

La decisión es de usted. Tenga presente su derecho a 60 o 90 días en la vivienda antes de un desalojo.

Ejemplo 1: El propietario nuevo dice que usted puede aceptar el dinero y mudarse ahora O ser desalojado con menos de 60 o 90 días de aviso. Esto no es verdad. Usted podría tener recursos legales contra el dueño nuevo.

Ejemplo 2: Un nuevo propietario ofrece pagarle una cantidad de dinero en efectivo que le ayudará a usted y a su familia a mudarse, pero usted debe aceptar mudarse en dos semanas. Aceptar un pago en efectivo y mudarse puede ser lo mejor para usted. Podría ser una buena idea negociar una cantidad aceptable de tiempo y dinero en efectivo para mudarse.

-
- ❖ El pago en efectivo, a menudo llamado dinero por las llaves, se paga después de que usted se muda y después de una inspección, no por adelantado. Puede que desee tener en cuenta el momento del pago al decidir si acepta una oferta de dinero por las llaves.
-

Se realizó la venta por ejecución hipotecaria. Recibí un aviso para desalojar la propiedad en 20 días. ¿Cuáles son mis derechos?

A pesar de lo que diga el aviso, usted tiene derecho absoluto a un aviso de 60 días, o de 90 días si usted es un inquilino legítimo. Si usted quiere quedarse en su hogar por el total de los 60 o 90 días, informe al nuevo propietario que usted tiene este derecho y que tiene la intención de hacerlo valer. Usted debe cumplir con sus obligaciones de pagar el alquiler y otras responsabilidades conforme al contrato antes de la ejecución hipotecaria. Si el dueño nuevo rehúsa cumplir con la ley, obtenga asistencia legal. Si es persona de muy bajos ingresos, llame al teléfono directo de CLEAR al 1-888-201-1014.

El dueño nuevo no tiene obligación de hacerlo pero podría querer pactar un nuevo contrato de arrendamiento con usted. Haga esto sólo si le conviene a usted.

¿Puedo mudarme sencillamente?

Sí. Usted no tiene que quedarse en la propiedad después de la venta por ejecución hipotecaria. Debiera llevarse todas sus pertenencias y objetos valiosos, para que el nuevo dueño no los vaya a tomar o destruir.

¿Esta ley también protege a los propietarios antiguos?

No. Estas protecciones son solo para inquilinos, y NO para el propietario que pierde la propiedad en una ejecución hipotecaria o un ocupante que no sea un inquilino. Estas protecciones no están disponibles incluso si el dueño anterior permanece en la propiedad como inquilino, subarrendatario u ocupante.

[RCW 61.24.146\(3\)](#).

Un antiguo propietario

- Debe desalojar la propiedad 20 días después de la venta por ejecución hipotecaria o enfrentará el desalojo.
- No tiene derecho a recibir un aviso de desalojo después de la venta antes de una acción de retención ilícita (caso de desalojo judicial).

¿Y si el arrendador cambia mis cerraduras o se deshace de mis pertenencias?

El arrendador no puede llegar y simplemente cambiar las cerraduras o retirar sus

pertenencias. El arrendador primero debe pedir y conseguir de un juez una orden judicial de restitución. El sheriff debe realizar el desalojo. Llame a la policía si el arrendador cambia sus cerraduras o retira sus pertenencias. Si es persona de muy bajos ingresos, llame al teléfono directo de CLEAR al 1-888-201-1014 para recibir asistencia legal.

¿Dónde puedo leer la ley?

La ley estatal está en [RCW 61.24.146](#). ([RCW](#) significa [Código Revisado de Washington](#), nuestra ley estatal.)

¿Puedo conseguir ayuda para mudarme?

Hay algunas agencias en el Estado de Washington que tal vez puedan brindar asistencia con la reubicación. Llame al 211 o visite <http://win211.org/> para más información.

Esta publicación es un esfuerzo conjunto de Northwest Justice Project (Proyecto de Justicia del Noroeste) y Columbia Legal Services.

Esta publicación contiene información general sobre sus derechos y responsabilidades. No tiene la intención de reemplazar asesoría legal específica.

Esta información se actualizó por última vez en agosto del 2018.

© 2018 Columbia Legal Services — 1-888-201-1014

(Se otorga permiso para su copia y distribución a Alliance for Equal Justice y a individuos sólo para fines no comerciales.)